

Gremium: Rat der Kreisstadt Siegburg
Sitzung am: 01.07.2021

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49
Kaiser-Carré, Wohn- und Geschäftshaus
Plangebiet: Bereich zwischen Kaiserstraße, Cecilienstraße und Theodor-Heuss-Straße im
Siegburger Zentrum**

Eingegangene Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung

1.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

1.1.1 Privatperson A

1.2 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

- 1.2.1 Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst
- 1.2.2 Stadtbetriebe Siegburg AöR
- 1.2.3 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
- 1.2.4 Untere Denkmalbehörde (UDB)
- 1.2.5 Rhein-Sieg-Kreis I Der Landrat I Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung
- 1.2.6 LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland
- 1.2.7 Deutsche Telekom Technik GmbH
- 1.2.8 Westnetz GmbH

2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

2.1.1 Privatperson B

2.2 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

- 2.2.1 Westnetz GmbH
- 2.2.2 Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst
- 2.2.3 Bezirksregierung Köln – Dezernat
- 2.2.4 Rhein-Sieg-Kreis I Der Landrat I Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung
- 2.2.5 Stadt Sankt Augustin – Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung Planung und Liegenschaften
- 2.2.6 Stadt Troisdorf - Stadtplanungsamt

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit außerhalb der Beteiligungsfristen

Nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind folgende Stellungnahmen von privat eingegangen.

- 3.1.1 Privatperson C
- 3.1.2 Privatperson D
- 3.1.3 Privatperson E
- 3.1.4 Privatperson F
- 3.1.5 Privatperson G
- 3.1.6 Privatperson H
- 3.1.7 Privatperson I
- 3.1.8 Privatperson J
- 3.1.9 Privatperson K

4.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

- 4.1.1 Privatperson L
- 4.1.2 Privatperson M
- 4.1.3 Privatperson N – RA Redeker I Sellner I Dahs,
- 4.1.4 Privatperson O

4.2 Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

- 4.2.1 Rhein-Sieg-Kreis I Der Landrat I Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung
- 4.2.2 Stadt Siegburg - Bauaufsicht

Die aufgelisteten Stellungnahmen werden nachfolgend behandelt.

1.1.1. Privatperson A mit Schreiben vom 30.03.2020

Stellungnahme: Erstellt am: 30.03.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mir ist nicht eindeutig klar ob ich als „nicht mehr“ Siegburger Bürger überhaupt eine Stellungnahme abgeben kann? Trotzdem möchte ich als ehemaliger und an der Stadtentwicklung weiterhin interessierter Beobachter den im Vorfeld bereits diskutierten Vorschlag zur Ausbildung des 5. / 6. Obergeschosses als Mansarddach (jedoch nur 3-seitig, straßenseitig orientiert) nochmals als Alternative in die Diskussion bringen.

Bei gleichzeitigem Vorziehen der Traufkante durch ein ca. 70° Grad steiles Dach würde für den Investor nur ein geringer bis gar kein Verlust vermarktbarer Flächen entstehen, aber den Übergang zum anschließenden Steildachstadtbild angemessener ausbilden. Neben den verbleibenden großzügigen Loggien könnte die Dachhaut aus einer Bekleidung in anthrazitfarbenen Zinkblechscharen den optischen Übergang zur Ziegeldeckung der Kaiserstraße darstellen. Da dies eigentlich ein erheblichen Eingriff ins Planungskonzept der Architekten darstellt, ist dieser Vorschlag jedoch nur als „so hätte man auch“ zu verstehen!

Gegen das Gesamtkonzept der Planer gibt es meiner Ansicht keine grundsätzlichen Einwände. Geschossigkeit, Höhe und kleinteilige Gliederung bilden ein ausgewogenes Gewicht gegen die Massig- und Großflächigkeit des Kaufhof Baukörpers. Beide Objekte werden zukünftig sowohl den optischen wie zentralen Mittelpunkt der Einkaufsmeile Kaiserstraße bilden, in welcher Detailausführung auch immer.

 [Kaiser Carree - Alternative Dachbereich.pdf](#) (bb_13822_kaiser_carree_-_alternative_dachbereich.pdf)



Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Ziel des Rücksprungs des 5. und 6. Obergeschosses straßenseitig ist, dass die Sichtachse auf den Michaelsberg nicht beeinträchtigt wird. Diese Wirkung könnte durch ein Mansarddach nicht erreicht werden. Der Stellungnahme wird insoweit nicht gefolgt.

Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Siegburg
Ordnungs- und Gewerbeabteilung
53719 Siegburg

Datum 31.01.2020
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5382060-69/20/
bei Antwort bitte angeben

Herr Brand
Zimmer 114
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Siegburg, Bebauungsplan Nr. 49

Ihr Schreiben vom 27.01.2020

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. **Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich.** Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das [Merkblatt für Baugrundeingriffe](#).

Weitere Informationen finden Sie auf unserer [Internetseite](#).

Im Auftrag

(Brand)

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 Helaba
IBAN:
DE4130050000004100012
BIC:
WELADED



Bezirksregierung Düsseldorf

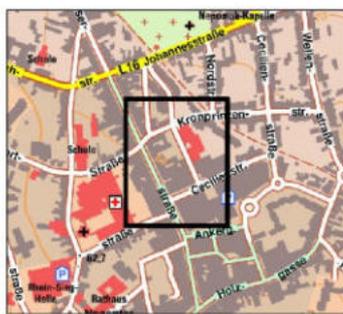
Aktenzeichen :
22.5-3-5382060-69/20

Maßstab : 1:1.000
Datum : 31.01.2020

Legende

- ausgewertete Fläche(n)
- Laufgraben
- Blindgängerverdacht
- Panzergraben
- geräumte Blindgänger
- Schützenloch
- geräumte Fläche
- Stellung
- militär. Anlage
- Detektion nicht möglich
- Überprüfung der zu überbauenden Flächen ist nicht erforderlich
- Überprüfung der zu überbauenden Flächen wird empfohlen

Diese Karte darf nur mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.
Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.



Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Es wurden folgende Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

*Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Ordnungsbehörden oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.*

1.2.2 Stadtbetriebe Siegburg AöR mit Schreiben vom 31.01.2020

Lansmann, Vera

Von: Bierbaum, Michael
Gesendet: Freitag, 31. Januar 2020 12:02
An: Lansmann, Vera
Cc: Schrage, Ulrich
Betreff: AW: Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Hallo Frau Lansmann,

in der Kaiserstraße, der Cecilienstraße und der Theodor-Heuss-Straße, sind jeweils Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden.

Anfallendes Niederschlagswasser ist in jedem Fall dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Es wird gebeten, sich bezüglich der Entwässerungsplanung, rechtzeitig mit den Stadtbetrieben Siegburg, Fachbereich Abwasser, in Verbindung zu setzen.

Schönes Wochenende . . .

Freundliche Grüße
i. V. Michael Bierbaum

STADTBETRIEBE SIEGBURG AöR
- ein Kommunalunternehmen der KREISSTADT SIEGBURG -
Fachbereich Abwasser
Wilhelmstraße 59-61
53721 Siegburg

Tel.: 02241 10277-80
Fax: 02241 10277-99
E-Mail: michael.bierbaum@siegburg.de

Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Die Stellungnahme wurde in die Begründung aufgenommen.

Die Vorhabenträgerin hat sich bezüglich der Entwässerungsplanung mit den Stadtbetrieben Siegburg, Fachbereich Abwasser, in Verbindung gesetzt. Eine Einleitbeschränkung für Niederschlagswasser besteht nicht. Es herrscht Anschluss- und Benutzungszwang für das gesamte anfallende Niederschlagswasser an die vorhandenen Regenwasserkanäle.

1.2.3 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland mit Schreiben vom 19.02.2020

Lansmann, Vera

Von: Kreutzberg, Kerstin <Kerstin.Kreutzberg@lvr.de>
Gesendet: Mittwoch, 19. Februar 2020 12:05
An: Lansmann, Vera
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 "Kaiser Carré" - Beteiligung nach § 4 I BauGB (Az. 129.1a/20-001)

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Lansmann,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der TÖB-Beteiligung zu den o.g. Planungen.

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, **Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22**, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Kerstin Kreutzberg
Verwaltungsfachwirtin

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Abteilung Denkmalschutz / Praktische Bodendenkmalpflege

Endenicher Str. 133
53115 Bonn
Tel 0228 9834-139
Fax 0228 9834-119

Kerstin.kreutzberg@lvr.de
www.bodendenkmalpflege.lvr.de
www.lvr.de

Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Es wurden folgende Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

1.2.4 Untere Denkmalbehörde (UDB) mit Schreiben vom 20.02.2020

Lansmann, Vera

Von: Göbel, Anja
Gesendet: Donnerstag, 20. Februar 2020 07:45
An: Lansmann, Vera
Betreff: AW: Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

*Da im Plangebiet weder Bau- noch Bodendenkmäler eingetragen sind, bestehen von Seiten der Unteren Denkmalbehörde gegen die Planung keine Bedenken.
Es wird aber auf die Erhaltungssatzung Kaiserstraße sowie die Baudenkmäler der Kaiserstraße verwiesen.*

*Mit freundlichen Grüßen
Anja Göbel*

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt
-Abteilung Stadtplanung und Denkmalschutz-
Telefon: 02241 - 102 324
Telefax: 02241 - 102 9 324
Email: Anja.Goebel@Siegburg.de

Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Es wurden Hinweise auf die Erhaltungssatzung Kaiserstraße sowie die Baudenkmäler in der Kaiserstraße in den Bebauungsplan übernommen.

Zu den erhaltenswerten städtebaulichen Merkmalen gehören neben der kleinteiligen Bau- und Grundstücksstruktur eine geschlossene Straßenrandbebauung, besonders gestaltete Eckgebäude sowie vorhandene Proportionen und Axialitäten Stadtbild prägender Gebäudefassaden, die charakteristisch für das ausgehende 19. Jahrhundert sowie für das 1. Drittel des 20. Jahrhunderts sind.

Das Vorhaben übernimmt durch eine vertikale Gliederung des Hauptbaukörpers den Maßstab der Hausbreiten entlang der Kaiserstraße. Zur Kaiserstraße wird eine geschlossene Straßenrandbebauung hergestellt. Der Übergang von der III-geschossigen vorhandenen Bebauung zum V-geschossigen Hauptbaukörper wird durch einen III - IV-geschossigen Gebäudeteil hergestellt. Das 6. und 7. Obergeschoss springen deutlich aus der Straßenflucht zurück.

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.

Rhein-Sieg-Kreis · Der Landrat · Postfach 15 51 · 53705 Siegburg

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt
Nogenter Platz 10
53721 Siegburg

**Referat Wirtschaftsförderung und
Strategische Kreisentwicklung
- Fachbereich 01.3 -**

Frau Fischer
Zimmer: 5.21
Telefon: 02241 - 13-2323
Telefax: 02241 - 13-3116
E-Mail: theresia.fischer@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
E-Mail v. 27.01.2020; Frau Lansmann

Mein Zeichen
01.3-FI

Datum
27.02.2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 „Kaiser Carré“

Plangebiet: Bereich im Siegburger Zentrum zwischen Kaiserstraße, Cecilienstraße
und Theodor-Heuss-Straße

Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB IV mit § 13a BauGB

- Anlagen: -1 Lageplan mit Belastungsschwerpunkt 2001, GWMS, BL, KRB
-2 Übersichtskarte der GWMS
-3 Grundwassergleichenplan
-4 GWMS Datenblätter, Einmessskizzen

Sehr geehrte Frau Lansmann,
sehr geehrte Damen und Herren,

wie folgt wird zu dem unter Betreff genannten Bauleitplanverfahren Stellung
genommen:

Erneuerbare Energien

Die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel
gewinnen zunehmend an Bedeutung. Ansätze zur Bewältigung des Klimawandels
gibt es auf internationaler, europäischer und nationaler Ebene. Der Klimawandel hat
jedoch auch eine städtebauliche Dimension, so dass es gilt, ihm auch hier
Rechnung zu tragen.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gem. § 1 a Abs. 5 BauGB sowohl durch
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der
Anpassung an dem Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Daher wird angeregt, den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung
von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen. Hierfür sind insbesondere
Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke – unter Berücksichtigung der
jeweiligen Flächenansprüche – zur energetischen Versorgung des Gewerbe-
/Wohnstandortes in die Prüfung mit einzubeziehen.

 **Behindertenparkplätze**
befinden sich vor dem
Haupteingang des
Kreishauses (Zufahrt
Mühlenstraße) und im
Parkhaus P 10 Kreishaus

Dienstgebäude: Mühlenstraße 51
Sitz der Kreisverwaltung: Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg
Tel. (0 22 41) 13-0
Fax (0 22 41) 13 21 79
Internet: <http://www.rhein-sieg-kreis.de>

Konten der Kreiskasse
Kreissparkasse Köln IBAN: DE94 3705 0299 0001 0077 15
SWIFT-BIC: COKSDE33
Postbank Köln IBAN: DE66 3701 0050 0003 8185 00
SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Umsatzsteuer-Ident.Nr.: DE193 102 795 | **Steuernr.:** 370/5760/0451

Nach Auskunft des Solardachkatasters des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das entsprechende Plangebiet ein solar-energetisches Flächenpotenzial zwischen 1.006–1.021 kWh/m²/Jahr.

Es wird daher angeregt im Bebauungsplan Möglichkeiten zu schaffen solare Energie zu nutzen. Dies kann z. B. durch Optimierung und Ausrichtung von Dachausrichtung und -neigungen ermöglicht werden. Die Wirtschaftlichkeit einer Photovoltaikanlage kann berechnet werden unter www.rhein-sieg-solar.de.

Anpassung an den Klimawandel

Hinweise zum Themenpunkt Hitze

- Aufgrund der Innenstadtlage ist im Plangebiet bei Hitzeperioden eine ungünstige thermische Situation anzutreffen. Es muss in Zukunft mit einer Verschlechterung der Situation gerechnet werden.
- Es wird daher angeregt, geeignete Maßnahmen zur Abmilderung der Hitzebelastung in die Planung einzubeziehen. Hierzu gehören beispielsweise die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung.
- Die Berücksichtigung feststehender Verschattungselemente wie Dachüberstände, Auskragungen oder Balkone spielen ggf. für die Planfestsetzungen eine Rolle.

Abfallwirtschaft

Beim geplanten Rückbau des vorhandenen Gebäudebestandes sind die Vorgaben der Allgemeinverfügung über den ordnungsgemäßen Rückbau und die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis vom 20. September 2019 einzuhalten.

Weitere Informationen sind auf der Internetseite des Rhein-Sieg-Kreises zu finden:

https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/produkte/Amt_66/Abteilung_66.0/Bau-und_Abbruchabfaelle.php

Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung

Hierzu liegen keine prüffähigen Unterlagen sowie keine Aussage zur Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung vor. Es wird um entsprechende Ergänzung in der weiteren Verfahrensbeteiligung gebeten.

Altlasten und Grundwassermessstellen

Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen aus Altlastensicht Bedenken, da der Bereich der ehemaligen chemischen Reinigung nicht ausreichend untersucht ist.

Das Gutachten „Orientierende Altlastenuntersuchung“ der M&P Ingenieurgesellschaft mbH vom September 2018 kommt zu dem Ergebnis, dass

- die in 2001 ermittelten, deutlich über den Maßnahmenschwellenwerten der LAWA (1994) liegenden CKW-Konzentrationen in der Bodenluft bei der Untersuchung 2018 nicht bestätigt werden konnten und
- bei einer Entsiegelung der Oberfläche im Zuge einer Neubau- oder Umbaumaßnahme keine Gefährdung des Grundwassers zu besorgen ist.

Zu diesen Aussagen wird wie folgt Stellung genommen:

Bodenluft- und Bodenuntersuchungen

Die Untersuchungspunkte in 2018 lagen ca. 5 – 6 Meter von den in 2001 festgestellten Belastungsschwerpunkten entfernt. Bei der Entnahme der Bodenluftproben wurden insgesamt je 20 Liter Bodenluft abgepumpt, so dass nicht davon auszugehen ist, dass der Wirkungsbereich der Bodenluftabsaugung bis in den Bereich der Belastungsschwerpunkte reichte.

Ferner wurde bei einer Bodenmischprobe (MP-03) zur Abfalldeklaration ein CKW-Gehalt von 0,6 mg/kg analysiert. Mischproben werden mehrfach gemischt, geteilt und für die abfalltechnische Analyse vorbereitet. Bei diesen Schritten gehen leichtflüchtige Schadstoffe wie CKW in die Umgebungsluft über. Analytisch dürfte so gut wie nichts mehr nachzuweisen sein. In MP-03 wurden aber immer noch CKW gemessen.

Es wird angeregt, im 2001 festgestellten Belastungsbereich und im Bereich der aktuellen Kleinrammbohrungen KRB 5 und KRB 6 = MP-03 (siehe Anlage 1) Bodenluftuntersuchungen durchzuführen. Aus den Sondierungsbohrungen zur Herstellung der Bodenluftpegel sollten schichtweise Bodenproben für eventuell erforderliche Feststoffanalysen entnommen werden. Die Bodenproben sind vor Ort, unmittelbar nach der Entnahme aus der Bohrsonde mit Methanol zu überschichten.

Grundwasser

Die Lage der Grundwassermessstellen ist in den vorliegenden Gutachten nicht richtig dargestellt. Die tatsächliche Lage der Grundwassermessstellen (8430-020, 8430-021, 8430-022 und 8430-046) ist den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen. Anlage 3 zeigt einen Grundwassergleichenplan (Stichtagsmessung vom 11.02.2020 durch den Rhein-Sieg-Kreis) mit dem markierten Schadenszentrum, den Grundwassermessstellen, der Grundwasserfließrichtung und einem CKW-Grundwasserbelastungsbereich im weiteren Abstrom.

Ergebnis: Die in 2018 beprobten Grundwassermessstellen (GWM 1 = 8430-020, GWM 2 = 8430-021, GWM 3 = 8430-022) liegen nicht im direkten Abstrom des im Jahr 2001 durch Bodenluftuntersuchungen festgestellten Schadenzentrums.

Im weiteren Abstrom (Humperdinckstraße / Ringstraße) werden in zahlreichen Grundwassermessstellen erhöhte CKW-Gehalt gemessen, so dass in Anbetracht der falschen Lage der Grundwassermessstellen die ehemalige chemische Reinigung auf dem Grundstück Kaiserstraße 31-37 als mögliche Quelle der Grundwasserverunreinigung in Betracht kommt.

Es wird daher angeregt, weitere Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung „Grundwasser“ durchzuführen. Das weitere Untersuchungsprogramm sollte mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abgesprochen werden.

Fazit

Erst nach Durchführungen von weiteren Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung kann eine gesicherte Aussage getroffen werden, ob, bzw. unter welchen Voraussetzungen eine gefahrlose Folgenutzung möglich ist und ob bei Entsiegelungen im Rahmen des Rückbaus eine Grundwassergefährdung zu besorgen ist.

Grundwassermessstellen

Im nahen Umfeld des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich drei Grundwassermessstellen (8430-020, 8430-022, 8430-046 – siehe Anlage 2). Die Grundwassermessstellen sind zu erhalten.

Es wird angeregt, die Grundwassermessstellen in den Planunterlagen zeichnerisch darzustellen und darauf hinzuweisen, dass diese zu erhalten, bzw. bei Zerstörung zu ersetzen sind. Die Koordinaten der Messstellen können den Einmessskizzen (siehe Anlagen 4) entnommen werden.

Anlagen zu Altlasten und Grundwassermessstellen

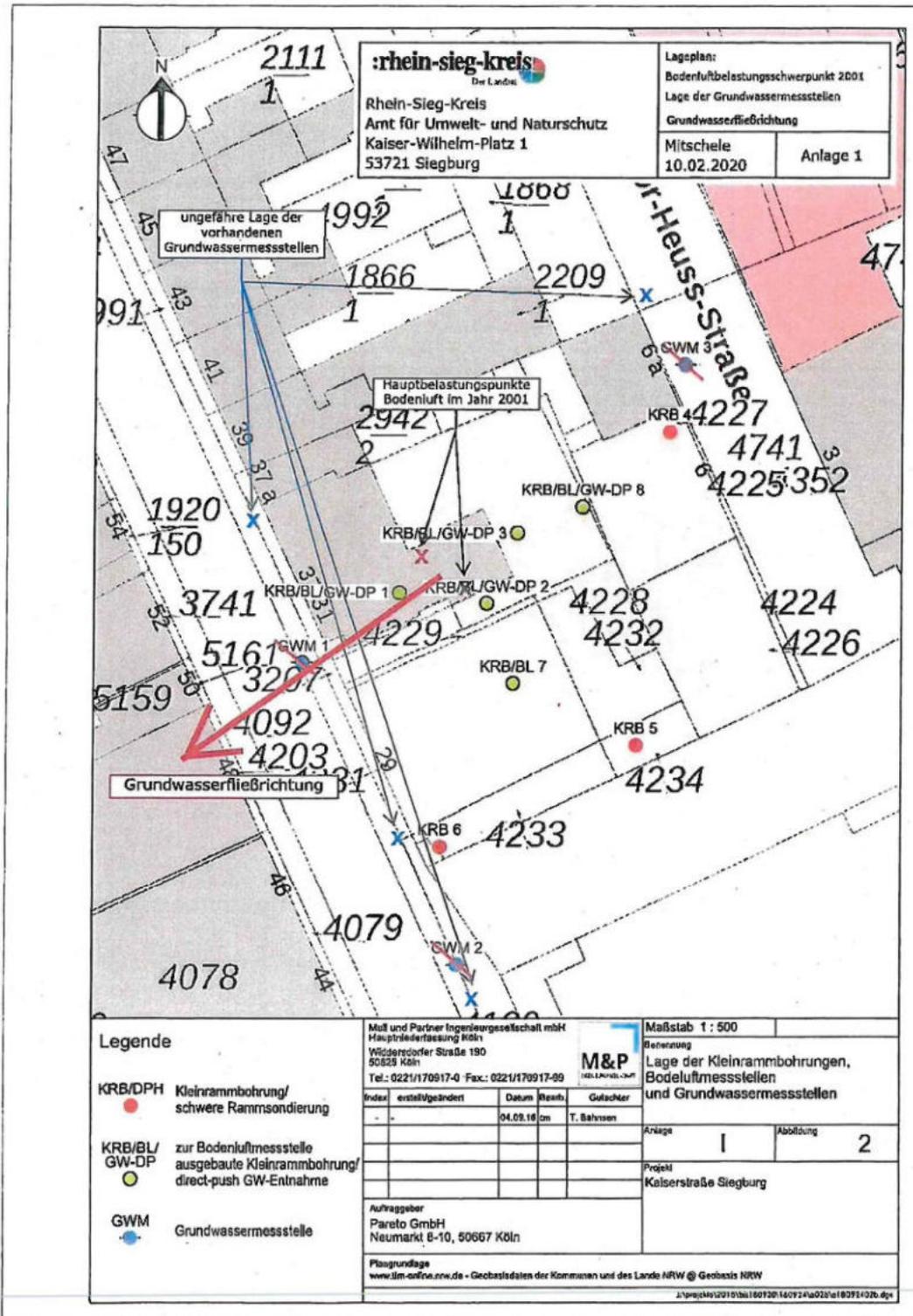
- Anlage 1: Lageplan mit Belastungsschwerpunkt 2001, GWMS, BL, KRB
- Anlage 2: Übersichtskarte Grundwassermessstellen
- Anlage 3: Grundwassergleichenplan
- Anlagen 4: Grundwassermessstellen, Datenblätter, Einmessskizzen

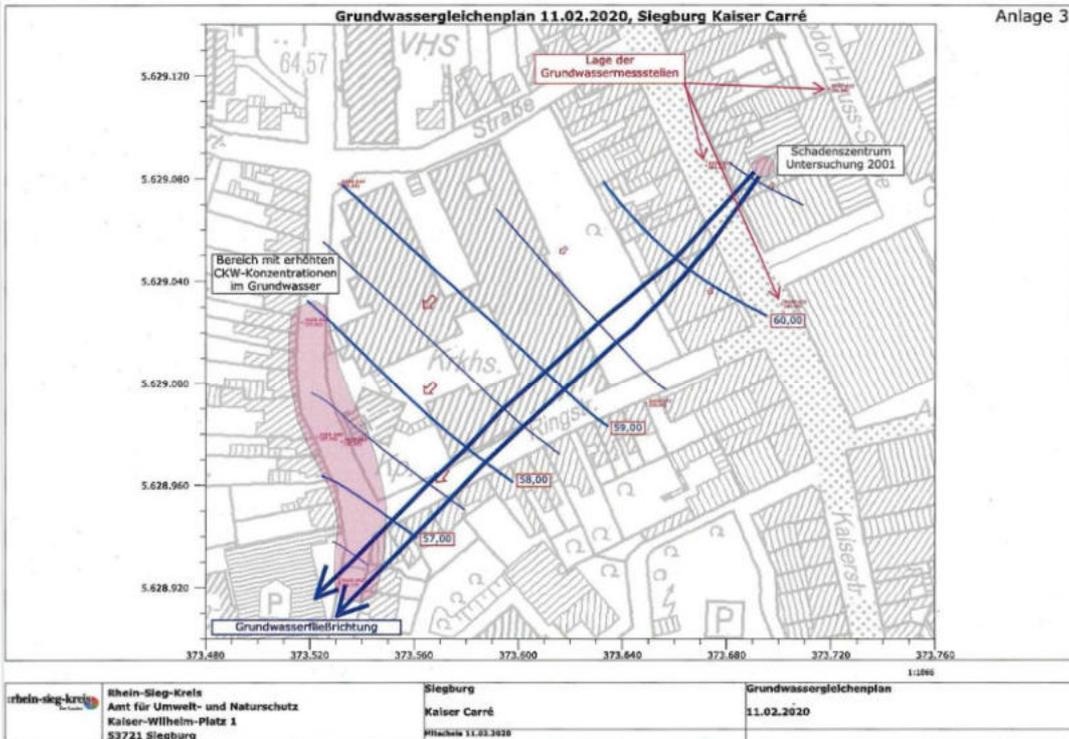
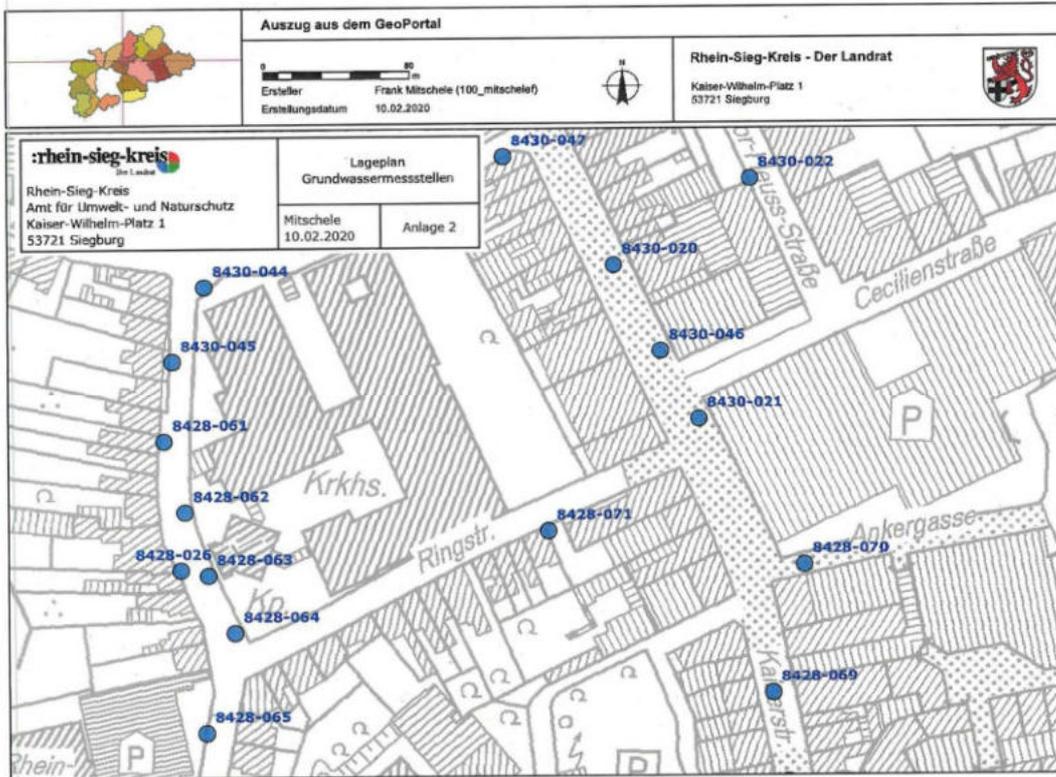
Grundwasserschutz

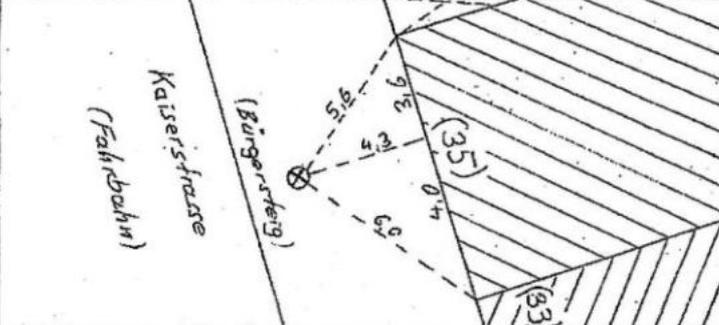
Eine Entwässerung von Baugruben bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde (Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises) einzureichen. Mit den Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn dem Bauherrn die entsprechenden wasserrechtlichen Bescheide vorliegen. Es besteht die Möglichkeit, dass das Grundwasser verunreinigt bzw. schädlich belastet ist. Diesbezüglich wird auf die vorherigen Ausführungen unter Altlasten und Grundwassermessstellen verwiesen.

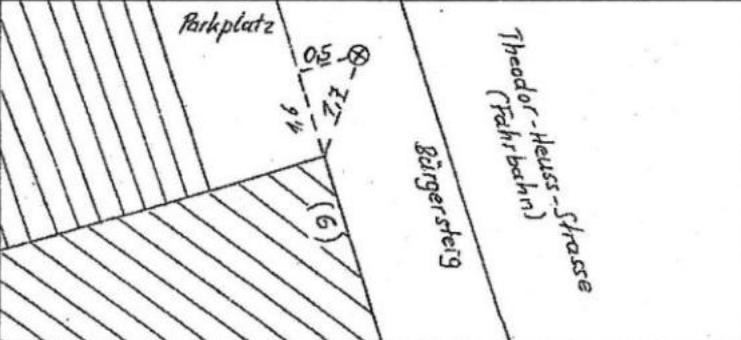
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

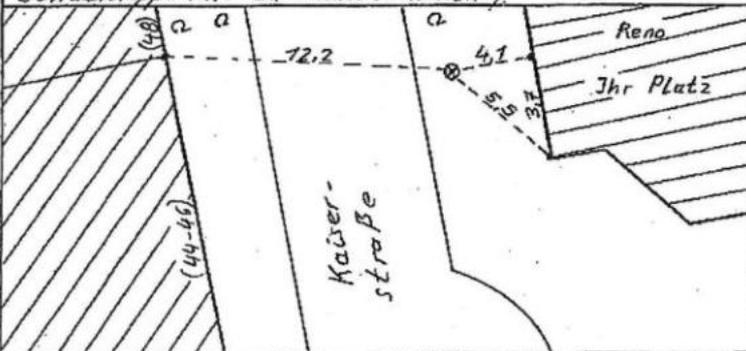
Fischer





<h1>RHEIN-SIEG-KREIS</h1>																							
Grundwassermeßstelle 8430-020																							
STUA-Nr.: 07 69 681 10	TK-Alttest: 5709 - 68																						
Sonst. Bez.: <i>GWMS 1</i>																							
Koordinaten		ermittelt am: 14.09.01																					
Rechts: 25 85 158	Hoch: 56 30 062																						
Höhen m ü. N.N. Niv.Pkt.: 5709 1 129 ermittelt am: 14.09.01																							
MPH: 64,42 m Gelände: 64,44 m																							
Eigentümer/Betreiber:																							
Gemarkung:	Flur:	Flst.:																					
Lage/Geländeform: <i>Bürgersteig</i>																							
Durchmesser: 125 mm	Ausführung Bild Nr.: 1																						
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; padding: 2px;">Straßenkappe</th> <th style="text-align: left; padding: 2px;">Stahlgc.Kopf</th> <th style="text-align: left; padding: 2px;">Befondeckel</th> <th style="text-align: left; padding: 2px;">Überflur</th> <th style="text-align: left; padding: 2px;">Brunnen</th> <th style="text-align: left; padding: 2px;">Sonstiges</th> <th style="text-align: left; padding: 2px;">Anmerkung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center; padding: 2px;"></td> <td style="text-align: center; padding: 2px;"></td> <td style="text-align: center; padding: 2px;"></td> <td style="text-align: center; padding: 2px;"></td> <td style="text-align: center; padding: 2px;"></td> <td style="text-align: center; padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 2px;">1</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">2</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">3</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">4</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">5</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">6</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Straßenkappe	Stahlgc.Kopf	Befondeckel	Überflur	Brunnen	Sonstiges	Anmerkung								1	2	3	4	5	6	
Straßenkappe	Stahlgc.Kopf	Befondeckel	Überflur	Brunnen	Sonstiges	Anmerkung																	
																							
1	2	3	4	5	6																		
Bemerkungen:																							
																							

<h1>RHEIN-SIEG-KREIS</h1>																							
Grundwassermeßstelle 8430-022																							
STUA-Nr.: 07 69 683 75	TK-Altlast: 5109 - 68																						
Sonst. Bez.: GWMS 3;																							
Koordinaten		ermittelt am: 14.09.01																					
Rechts: 25 85 204	Hoch: 56 30 093																						
Höhen m ü. N.N. Niv.Pkt.: 5109 1 124 ermittelt am: 14.09.01																							
MPH: 64,90 m Gelände: 64,99 m																							
Eigentümer/Betreiber:																							
Gemarkung:	Flur:	Fist.:																					
Lage/Geländeform: Bürgersteig																							
Durchmesser: 125 mm	Ausführung Bild Nr.: 1																						
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Straßenkoppe</th> <th style="text-align: center;">StahlGeKopf</th> <th style="text-align: center;">Betondeckel</th> <th style="text-align: center;">Überflur</th> <th style="text-align: center;">Brunnen</th> <th style="text-align: center;">Sonstiges</th> <th style="text-align: center;">Anmerkung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;">Anmerkung</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Straßenkoppe	StahlGeKopf	Betondeckel	Überflur	Brunnen	Sonstiges	Anmerkung							Anmerkung	1	2	3	4	5	6	
Straßenkoppe	StahlGeKopf	Betondeckel	Überflur	Brunnen	Sonstiges	Anmerkung																	
						Anmerkung																	
1	2	3	4	5	6																		
Bemerkungen:																							
																							

<h1>RHEIN-SIEG-KREIS</h1>																						
Grundwassermeßstelle 8430-046																						
STUA-Nr.:	TK-Altlast: 5109																					
Sonst. Bez.:																						
Koordinaten ermittelt am: 19.09.07																						
Rechts: 25 85 175	Hoch: 56 30 032																					
Höhen m ü. N.N. Niv.Pkt.: 5109 / 122 ermittelt am: 19.09.07																						
MPH: 69,37 m Gelände: 69,37 m																						
Eigentümer/Betreiber:																						
Gemarkung:	Flur: Flst.:																					
Lage/Geländeform: Bürgersteig																						
Durchmesser: 25 mm	Ausführung Bild Nr.: 1																					
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="border: none;">Straßenkappe</td> <td style="border: none;">StahlGcKopf</td> <td style="border: none;">Betondeckel</td> <td style="border: none;">Überflur</td> <td style="border: none;">Brunnen</td> <td style="border: none;">Sonstiges</td> <td style="border: none;">Anmerkung</td> </tr> <tr> <td style="border: none; text-align: center;"></td> <td style="border: none; text-align: center;"></td> <td style="border: none; text-align: center;"></td> <td style="border: none; text-align: center;"></td> <td style="border: none; text-align: center;"></td> <td style="border: none; text-align: center;"></td> <td style="border: none;"></td> </tr> <tr> <td style="border: none; text-align: center;">1</td> <td style="border: none; text-align: center;">2</td> <td style="border: none; text-align: center;">3</td> <td style="border: none; text-align: center;">4</td> <td style="border: none; text-align: center;">5</td> <td style="border: none; text-align: center;">6</td> <td style="border: none;"></td> </tr> </table>		Straßenkappe	StahlGcKopf	Betondeckel	Überflur	Brunnen	Sonstiges	Anmerkung								1	2	3	4	5	6	
Straßenkappe	StahlGcKopf	Betondeckel	Überflur	Brunnen	Sonstiges	Anmerkung																
																						
1	2	3	4	5	6																	
Bemerkungen:																						
Sonderkoppe mit 2 x 11mm Sechskant;																						
 <p>The site plan shows a street layout. A vertical street is labeled 'Kaiserstraße'. To its right is a hatched area labeled 'Reno' and 'Ihr Platz'. A dashed line indicates a distance of 12.2 between two points. A level of 4.1 is marked near the 'Ihr Platz' area. A level of 5.9 is marked near the 'Kaiserstraße' area. A level of 4.8 is marked near the top left corner. A hatched area on the left is labeled '(44-66)'.</p>																						

Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

- Einsatz erneuerbarer Energien
Der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Strom und Energie wurde im Rahmen der Vorhabenkonkretisierung geprüft. Dies geschieht im Zusammenhang mit der Heiz- und Kühlenergie sowie der Trinkwarmwasserbereitung in Verbindung mit den Vorgaben zur Einhaltung des EEWärmeG. Denkbar sind hierbei unter anderem Lösungen, die Elemente wie beispielsweise
 - Solarthermie
 - Wärmepumpen / Kältemaschinen mit
 - o Luft
 - o Geothermie

enthalten. Zudem wurde die Ergänzung des Energiekonzeptes im Hinblick auf elektrische Energie geprüft. Hierbei wurde der Einsatz von Photovoltaik untersucht.

- Erfordernisse des Klimaschutzes
Die Begrünung des Innenhofs dient als Maßnahmen zur Abmilderung einer Hitzebelastung.
- Rückbaumaßnahmen
Es wurde folgender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen:
Beim Rückbau von Gebäudebeständen sind die Vorgaben der Allgemeinverfügung über den ordnungsgemäßen Rückbau und die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis vom 20. September 2019 einzuhalten.
- Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung
In der Kaiser-, Cecilien- und Theodor-Heuss-Straße sind Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle vorhanden. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang für das gesamte anfallende Niederschlagswasser an die vorhandenen Regenwasserkanäle. Eine Einleitbeschränkung für Niederschlagswasser besteht nicht.
- Altlasten
Der Bereich der ehemaligen chemischen Reinigung (Kaiserstraße 31 – 37) wurde weiter untersucht, da sie als mögliche Quelle einer Grundwasserverunreinigung im weiteren Abstrom (Humperdinckstraße / Ringstraße) in Betracht kommt. Die Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung wurden mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt.

Die gesamte Auffüllung auf dem Grundstück sowie der belastete Boden im Bereich der ehem. Reinigung werden im Zuge der Baugrubenerstellung vollständig ausgehoben. Maßnahmen zum Schutz der Schutzgüter sowie der Gewährleistung von gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen müssen nur im Zuge der Entsiegelung sowie des Bodenaushubs getroffen werden.
- Grundwassermessstellen
Die Lage der Grundwassermessstellen wurde in der „Orientierenden Altlastenuntersuchung“, M&P Ingenieurgesellschaft mbH korrigiert. In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis auf die Notwendigkeit der Erhaltung der vorhandenen Grundwassermessstellen (8430-020, 8430-022, 8430-046) aufgenommen.
- Grundwasserschutz
Der Hinweis, dass eine Entwässerung von Baugruben einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfe, wird im Rahmen der Projektrealisierung berücksichtigt.

Lansmann, Vera

Von: Hamacher, Elke <Elke.Hamacher@lvr.de>
Gesendet: Mittwoch, 4. März 2020 10:52
An: Lansmann, Vera
Cc: Göbel, Anja
Betreff: WG: Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Lansmann,
leider habe ich versäumt, Ihnen innerhalb des angegebenen Frist unsere Stellungnahme zukommen zu lassen. Ich bitte dennoch um Berücksichtigung:

Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für die Beteiligung des LVR- Amt für Denkmalpflege im Rheinland (LVR-ADR) im o. g. Verfahren. Denkmäler sind im Plangebiet selbst nicht enthalten; dennoch berührt die Planung Belange der Baudenkmalpflege: Gegenüber des Plangebietes in der Kaiserstraße befinden sich folgende, gem. §3 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW), in die Denkmalliste der Stadt Siegburg eingetragene Denkmäler: Kaiserstraße 44, 58 und 64. Den Listentext mit Nennung der Denkmalwerte können Sie bei der Unteren Denkmalbehörde erfragen. Das vorliegende Plangebiet ist Teil des, nach §2 DSchG NRW durch das LVR-ADR festgestellten, „Denkmalbereich Kaiserstraße“. Zudem sind prägende Bauten für den Denkmalbereich die Kaiserstr. 39, 41, 43, 45, 47, 50, 52, 54, 56, 60 und 64. Der Denkmalbereich bezieht auf historische Handelswege, besonders aber mit der Kaiserstraße als letzten Teil des Handelsweges mit einer geraden Sichtachse auf den Michaelsberg. Nach Abbruch der Stadtbefestigung siedelten sich auf der Kaiserstraße überwiegend Kaufleute und Handwerker an, woraus die charakteristische geschlossene Bauweise aus dreigeschossigen Bauten mit Schmuckfassaden entstand. Daraus ergibt sich, dass die Kaiserstraße noch in Verlauf, Parzellierung und Maßstäblichkeit erhalten ist. Ich darf Sie bitten, die Denkmäler in der Planzeichnung zu kennzeichnen. Gleichzeitig sind die Auswirkung der Planung auf das Denkmal in der Begründung – unter dem Unterpunkt Auswirkung auf Kultur- und sonstige Sachgüter – darzustellen.

Aus Sicht des LVR-ADR hat die geplante Bebauung, welche bis zu sieben Geschossen aufweisen kann, negative Auswirkung auf die Denkmäler gem. §3 sowie auf den Denkmalbereich nach §2. Die geplante Bebauung greift in den Umgebungsbereich der Denkmäler ein und beeinträchtigt deren Erscheinungsbild, da die Höhe des geplanten Gebäudes in unmittelbarer Nachbarschaft sich erdrückend auf die dreigeschossigen Denkmäler und prägenden Bauten auswirken kann und deren städtebaulich Wirkung nachteilig verändert wird. Aus denkmalfachlicher Sicht wird eine niedrigere Bebauung empfohlen, dessen Traufhöhen sich an denen der Denkmäler und des Denkmalbereiches orientieren.

Frau Göbel von der Unteren Denkmalbehörde erhält dieses Schreiben cc.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Elke Hamacher
Gebietsreferentin Bau- und Kunstdenkmalpflege

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland

Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege
Abtei Brauweiler
Ehrenfriedstr. 19
50259 Pulheim
Tel.: +49 (0) 22 34 / 98 54 - 544
Fax: +49 (0) 221 / 82 84 - 30 26
E-Mail: elke.hamacher@lvr.de
Web: www.lvr.de
www.denkmalpflege.lvr.de

Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

In den Bebauungsplan wurden folgende Hinweise aufgenommen:

Das Plangebiet ist Teil des nach § 2 DSchG NRW durch das LVR-ADR festgestellten „Denkmalbereich Kaiserstraße“.

Die genannten Baudenkmäler Kaiserstraße 44, 58 und 64 befinden sich nicht im unmittelbaren vis-a-vis des Vorhabens, sondern nördlich bzw. südlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Unmittelbar vis-a-vis liegen die Häuser mit den Adressen Kaiserstraße 46 – 54. Hier sind die Häuser mit den Adressen Kaiserstraße 50, 52 und 54 prägende Bauten für den Denkmalbereich. Hausnummer 54 (Wandhöhe = 76,6 m ü. NHN, Firsthöhe = 81 m ü. NHN) befindet sich vis-a-vis des III-IV-geschossigen Gebäudeteils (Brüstungshöhe III-geschossige Straßenrandbebauung = 78,8 m ü. NHN).

Die den Denkmalbereich prägenden Bauten, die nördlich an das Vorhaben anschließen, sind die Häuser mit den Adressen Kaiserstraße 39 – 47. Auch hier vermittelt der III-IV-geschossige Gebäudeteil zum V-geschossigen Hauptbaukörper. Das 6. und 7. Obergeschoss springen deutlich aus der Straßenflucht zurück. Die Sichtachse auf den Michaelsberg wird nicht beeinträchtigt.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

1.2.7 Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 31.03.2020

Lansmann, Vera

Von: Kathrin.Marke@telekom.de
Gesendet: Dienstag, 31. März 2020 13:01
An: Lansmann, Vera
Cc: David.Kasper@telekom.de
Betreff: WG: Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Landsmann,

zz. ist eine Erweiterung, Verlegung oder Auswechslung von Telekommunikationslinien/-anlagen im Bereich Ihrer Maßnahme von der Deutschen Telekom Technik GmbH nicht geplant. Sollte Ihre Maßnahme auch der Versorgung einer neuen Bebauung dienen, bitten wir Sie uns Informationen zur neuen Bebauung zuzusenden, damit wir eine Mitverlegung zur Versorgung der neuen Bebauung prüfen können.

Im Bereich Ihrer Maßnahme sind Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH vorhanden. Bei der Ausführung Ihrer Maßnahme sind die vorhandenen Telekommunikationslinien/-anlagen zu berücksichtigen, ein Überbau in der Längstrasse ist nicht zulässig. Bei Arbeiten im Bereich der vorhandenen Telekommunikationslinien/-anlagen ist die Kabelschutzanweisung zu beachten. Das Tiefbauunternehmen hat (die Tiefbauunternehmen haben) die aktuellen Bestandslagepläne auf der Baustelle bereitzuhalten. Die aktuellen Bestandslagepläne und die Kabelschutzanweisung sind aus dem Internet zu ziehen. In besonderen Einzelfällen können die Bestandslagepläne von unserer Planauskunft unter folgender Anschrift angefordert werden:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung West, PT1 13, Planauskunft
Saarstr. 12 - 14, 47058 Duisburg
Telefon 0203 364-7770, Telefax 0391 580157324
E-Mail Planauskunft.West@telekom.de

Durch unterschiedliche Verlegetiefen und Änderungen im Verlauf der Leitungen wird kein Mitverschulden der Telekom Deutschland GmbH nach § 254 BGB begründet. Die genaue Lage der Telekommunikationslinien/-anlagen sind durch Suchgräben festzustellen.

Mit freundlichen Grüßen
Kathrin Marke

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Technik Niederlassung West
Bonner Talweg 100, 53113 Bonn
+49 228 181-57244 (Tel.)
+49 170 3301518 (Mobil)
E-Mail: Kathrin.Marke@telekom.de
www.telekom.de

Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

In den Bebauungsplan wurden folgende Hinweise aufgenommen:

Bei Arbeiten im Bereich vorhandener Telekommunikationslinien/-anlagen der Deutsche Telekom Technik GmbH ist die Kabelschutzanweisung zu beachten. Bestandslagepläne können von der Planauskunft angefordert werden.

WESTNETZ



Teil von innogy

Westnetz GmbH · Florianstraße 15-21 · 44139 Dortmund

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt
-Abteilung Stadtplanung und Denkmalschutz-
Nogenter Platz 10
53721 Siegburg

KREISSTADT SIEGBURG

Spezialservice Strom

Ihre Zeichen : Vera Lansmann
Ihre Nachricht : 29.01.2020
Unsere Zeichen : DRW-S-LK-TM/1178/Wu/134.352/ts
Name : Gerhard Wullems
Telefon : 0231 - 438 -5787
Telefax : 0231 - 438 -38 -5787
E-Mail : stellungnahmen@westnetz.de

EMIG. 04.03.2020 09:27

Dortmund, 28. Februar 2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49, Kaiser-Carré
Plangebiet: Bereich zwischen Kaiserstraße, Cecilienstraße und Theodor-Heuss-Straße im Siegburger Zentrum

110-kV-Hochspannungskabel Siegburg - Stallberg, Bl. 1178 (2 Systeme)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplan liegt das im Betreff genannte Hochspannungskabel.

Zu Ihrer Orientierung übersenden wir Ihnen von dem Hochspannungskabel die Planunterlagen, aus denen Sie die Lage des Kabels entnehmen können.

Dem o. g. Bebauungsplan stimmen wir unter folgenden Bedingungen zu:

- Das Hochspannungskabel wird nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.
- Im Sicherheitsbereich des 110-kV-Kabels von insgesamt 5 m (2,5 m beidseitig der Leitungsachse) werden keine größeren Höhenänderungen der bestehenden Gelände- oder Straßenflächen vorgenommen. Einer evtl. Überbauung oder Bepflanzung der Kabeltrasse durch Bauwerke, Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher können wir nicht zustimmen, da dieses Hochspannungskabel im Störfall tiefbaumäßig jederzeit erreichbar sein muss.
- Außerdem bitten wir darauf zu achten, dass folgende Mindestabstände zu dem Hochspannungskabel eingehalten werden:

	<u>bei Parallelführung⁽¹⁾</u>	<u>bei Kreuzungen</u>
Gasleitungen	1,00 m	0,50 m
Wasserleitungen	1,00 m	0,50 m

Westnetz GmbH

Florianstraße 15-21 · 44139 Dortmund · T 0800 93786389 · westnetz.de
Geschäftsführung Diddo Diddens, Dr. Jürgen Gröner · Dr. Stefan Küppers
Sitz der Gesellschaft Dortmund · eingetragen beim Amtsgericht Dortmund · Handelsregister-Nr. HRB 30872
Bankverbindung Commerzbank Essen · BIC COBADEFF360 · IBAN DE02 3604 0039 0142 0934 00
Gläubiger-IdNr. DE44ZZ00002236870 · USt-IdNr. DE325265170

tswu200227.e02 Kreisstadt Siegburg Bl. 1178





Teil von innogy

Seite 2 von 2

Kabel	1,00 m	0,50 m
Kanal	1,00 m	0,50 m
Nachrichtenkabel	0,50 m	0,50 m
Fernwärmeleitungen	5,00 m	1,00 m

⁽¹⁾ beidseitig der Leitungsachse

- Im Textteil des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis aufgenommen: Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des 110-kV-Kabels sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage des 110-kV-Kabels anzufordern. Die Anfrage ist wahlweise per E-Mail an: Stellungnahmen@westnetz.de oder per Post an die Westnetz GmbH, DRW-S-LK-TM, Florianstraße 15 - 21, 44139 Dortmund, zu richten.

Wir bitten Sie, unsere v. g. Auflagen in den Bebauungsplan zu übernehmen und uns weiter am Verfahren zu beteiligen.

Wir haben Ihre Unterlagen über die Westnetz GmbH, Regionalzentrum Sieg, erhalten. Bezüglich der weiteren von Westnetz GmbH betreuten Anlagen erhalten Sie von dort ggf. eine gesonderte Stellungnahme.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Hochspannungsnetzes.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH

Anlagen

Lagepläne:

Bl. 1178, Blatt 1004

Informationen zu Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und der Energieeinsparung mit Vergleichswerten zum Energieverbrauch sowie Kontaktmöglichkeiten zu Einrichtungen, die ebenfalls Angaben über angebotene Energieeffizienzmaßnahmen, Endkunden-Vergleichsprofile sowie gegebenenfalls technische Spezifikationen von energiebetriebenen Geräten bereitstellen, erhalten Sie auf folgender Internetseite: www.edl-netz.de

tswu200227.e02 Kreisstadt Siegburg Bl. 1178

Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Das 110 kV-Hochspannungskabel Siegburg – Stallberg, Bl. 1178 (2 Systeme), das von der Westnetz GmbH, Regionalzentrum Sieg betreut wird, verläuft außerhalb des Plangebietes in der Kronprinzenstraße.

In den Bebauungsplan wurden gleichwohl folgende Hinweise aufgenommen:

Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des 110-kV-Kabels sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage des 110-kV-Kabels von der Westnetz GmbH anzufordern.

2.1.1 Privatperson B mit Schreiben vom 29.09.2020

E-Mail
Di 29.09.2020 15:55
Bebauungsplan 49 - Kaiser Carre

Sehr geehrte Frau Lansmann,

vorab bedanke ich mich für die prompte Zusendung der Planungsunterlagen zum o.a. Projekt. Hierzu möchte ich als "betroffener" Bürger wie folgt Stellung nehmen : Die städtebauliche und landesplanerische Wirkungsanalyse des Planungsbüros Junker+Krusse ist von den Parteien m.E. kaum beachtet worden : Zu einer großflächigen Ansiedlung von Buchläden, Drogeriemärkten, Schuh-, Haushaltswaren-, Spielwaren-, Sportartikel- oder Elektro/Elektronikläden heißt es dort lapidar : unwahrscheinlich. Blieben allein noch Lebensmittelvollsortimenter (Supermarkt o.ä) und Bekleidungsfachmärkte mit einer Gewerbefläche von bis zu jeweils 1.500 qm.

Erstaunlich ist, dass weder der Einfluss der CORONA-Pandemie (vermehrte Online-Käufe - Stichwort AMAZON) noch die Leerstände im benachbarten Troisdorf (70 Geschäfte), in St. Augustin (z.B. HUMA 15% Leerstand) und in Siegburg selbst thematisiert bzw. adäquat berücksichtigt werden.

Bei einer derartigen Gewerbeansiedlung werden für den ohnehin kriselnden KAUFHOF bzw. die Marktbesucher noch härtere Zeiten eintreten.

Peek & Cloppenburg haben offenbar gewußt, warum sie ein solches Abenteuer nicht eingehen.

Nicht berücksichtigt wurde auch die Stellungnahme des LVR-Rheinland :

Der 7stöckige "Kaiserbau" ist für die 3geschossige Nachbarbebauung - z.T. denkmalgeschützte Gründerzeithäuser - erdrückend. Eine Orientierung an der Höhe des benachbarten KAUFHOF, der als "Fremdkörper" in dieser Form heute ohnehin nicht mehr gebaut würde, ist nicht nachvollziehbar.

Das Gebäude sollte um 2 Etagen verringert werden, eine Dachausbildung wie z.B. an der Marktpassage wäre möglich und mit keinem nennenswerten Flächenverlust verbunden. Die "Rückseite" an der Theodor-Heuss-Str. könnte ja die geplante Höhe beibehalten, was auch der besseren Besonnung (vgl.separates Gutachten) entgegenkäme.

Für die PARETO wäre das Objekt trotzdem interessant : Als Immobilienentwickler der KSK Köln betragen die Finanzierungszinsen minus 0,5%, denn diesen "Strafzins" müssen ja die Banken z.Zt. an die EZB für liquides Kapital entrichten. Vielleicht kann man sich dann mal mit einem geringeren Profit zufrieden geben, damit der Slogan "Siegburg ist schön" auch wahr wird !

Mit freundlichen Grüßen
XXXXXXXX, Siegburg, Steinbahn XX

Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Im Rahmen der städtebaulichen Wirkungsanalyse (Junker + Kruse, August 2020) wurden für einzelne Warengruppen maximale Verkaufsflächen für den Standort ermittelt, bei deren Realisierung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Diese Verkaufsflächen-Obergrenzen wurden in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Allein die Kernsortimente Nahrungsmittel und Bekleidung mit jeweils bis zu 1.500 m² maximaler Verkaufsfläche könnten für sich genommen eine Großflächigkeit erreichen.

Die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen setzt sich weder mit der Konkurrenz- noch mit der Marktsituation auseinander. Es geht im Kern um den Schutz der Funktion der zentralen Versorgungsbereiche.

Die Kubatur des geplanten Gebäudes berücksichtigt die wichtige Sichtachse auf den Michaelsberg. Der Hauptbaukörper ist entsprechend der unmittelbar vis-a-vis gelegenen Bebauung an der Kaiserstraße V-geschossig. Die Übergänge zur nördlich angrenzenden Bestandsbebauung erfahren ebenfalls eine besondere Gestaltung und vermitteln auch in der Zahl der Vollgeschosse zwischen der III-geschossigen Nachbarbebauung an der Kaiserstraße bzw. der überwiegend IV-geschossigen Bebauung an der Theodor-Heuss-Straße.

Die Kubatur des geplanten Gebäudes berücksichtigt die wichtige Sichtachse auf den Michaelsberg. Der Hauptbaukörper ist entsprechend der unmittelbar vis-a-vis gelegenen Bebauung an der Kaiserstraße V-geschossig. Die Übergänge zur nördlich angrenzenden Bestandsbebauung erfahren ebenfalls eine besondere Gestaltung und vermitteln auch in der Zahl der Vollgeschosse zwischen der III-geschossigen Nachbarbebauung an der Kaiserstraße bzw. der überwiegend IV-geschossigen Bebauung an der Theodor-Heuss-Straße.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

2.2.1 Westnetz GmbH mit Schreiben vom 11.09.2020

Lansmann, Vera

Von: tobias.roth@westnetz.de
Gesendet: Freitag, 11. September 2020 09:45
An: Lansmann, Vera
Betreff: AW: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Anlagen: Vorplanung, Siegburg, Theodor-Heuss-Str..pdf

Sehr geehrte Frau Lansmann,

wir bedanken uns für die Benachrichtigung und teilen Ihnen mit, dass wir mit dem zuständigen Planungsbüro „bähr engineering gmbh“ schon in Kontakt stehen.

Das beauftragte Ingenieurbüro hat eine Kundenstation für 800 kVA Leistung angefragt. Hierzu gibt es eine Vorplanung, welche ich der Mail beigelegt habe.

Wir bitten Sie, diese Leitungen für die weitere Planung zu berücksichtigen.

Sollten sich hierzu noch Fragen ergeben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Diese Stellungnahme ergeht gleichzeitig im Auftrag für die Stadtwerke Siegburg GmbH & Co. KG als Eigentümer, sowie für die Westnetz GmbH als Betreiber der geplanten Mittelspannungskabel.

Mit freundlichen Grüßen
Tobias Roth

Westnetz GmbH
Regionalzentrum Sieg
Netzplanung – Netzplaner Team Siegburg
Lindenstraße 62, 53721 Siegburg
T extern +49(0)2241/542-348
mailto: tobias.roth@westnetz.de



Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Die geplante Kundenstation liegt im Bereich des geplanten Technikgebäudes.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.2.2 Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 15.09.2020

Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Siegburg
Ordnungs- und Gewerbeabteilung
53719 Siegburg

Datum: 15.09.2020

Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5382060-659/20
bei Antwort bitte angeben

Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbildauswertung
Siegburg, Bebauungsplan Nr. 49

Christian Weihe
Zimmer: 116
Telefon:
0211 4759710
Telefax:
0211 475-2671
kbd@brd.nrw.de

Ihr Schreiben vom 31.08.2020

Für die angefragte Fläche liegt bereits eine Luftbildauswertung vor. Da Kommunen auf alte Luftbildauswertungen im Modul KISKaB von [IG-NRW](#) zugreifen können, hätte ein erneuter, eventuell bauverzögernder Antrag auf Luftbildauswertung nicht mehr gestellt werden müssen.

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. **Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich.** Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für [Baugrundeingriffe](#).

Weitere Informationen finden Sie auf unserer [Internetseite](#).

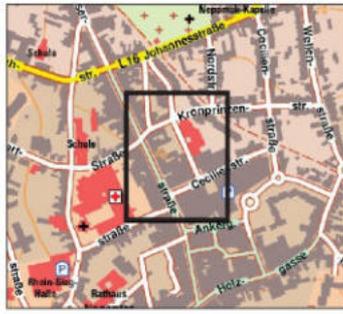
Im Auftrag
gez. Weihe

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min



Bezirksregierung Düsseldorf		Legende	
		<ul style="list-style-type: none"> ausgewertete Fläche(n) Blindgängerverdacht geräumte Blindgänger geräumte Fläche Detektion nicht möglich Überprüfung der zu überbauenden Flächen ist nicht erforderlich Überprüfung der zu überbauenden Flächen wird empfohlen 	<ul style="list-style-type: none"> Laufgraben Panzergraben Schützenloch Stellung militär. Anlage
Aktenzeichen : 22.5-3-5382060-659/20			
Maßstab : 1:1.000 Datum : 15.09.2020			
Diese Karte darf nur mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden. Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.			



Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Es wurden folgende Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

„Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Ordnungsbehörden oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.“

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

2.2.3 Bezirksregierung Köln – Dezernat 25 - mit Schreiben vom 24.09.2020

Lansmann, Vera

Von: Westermann, Lars <lars.westermann@bezreg-koeln.nrw.de>
Gesendet: Donnerstag, 24. September 2020 14:00
An: Bauleitplanung (Mail); Lansmann, Vera
Betreff: BP Nr. 49_Kaiser-Carre_Stellungnahme BR Köln (Dezernat 25)
Wichtigkeit: Hoch

Bauleitplanung der Stadt Siegburg

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49 „Kaiser-Carré“ in Siegburg-Innenstadt

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Stellungnahme Bezirksregierung Köln – Dezernat 25 (Verkehr)

Ihr Aktenzeichen: —
Ihre Mail vom 31.08.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Lansmann,

seitens des Verkehrsdezernates der Bezirksregierung Köln bestehen **keine grundsätzlichen Bedenken** gegen die o.g. Maßnahme.

Folgender **Hinweis** ist aber zu beachten:

Bei Lkw-Anlieferungen wird es zu Behinderungen auf der Straße kommen. Bezüglich der vorgelegten Verkehrsuntersuchung (vgl. Seite 9) ist unseres Erachtens nicht mit maximal vier Lkw zu rechnen, sondern mit 18 weiteren Lkw und damit insgesamt 22 Lkw. Daher ist für die größere Anzahl an Lkw dementsprechend ausreichend Aufstellflächen zur Verfügung zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
L. Westermann

Dipl.-Ing. Lars Westermann

Bezirksregierung Köln
Dezernat 25 (Verkehr – Integrierte Gesamtverkehrsplanung)
50606 Köln

Dienstgebäude:
Zeughausstraße 2-10
50667 Köln

Telefon: Kein Telefon, bitte nur mailen!
Telefax: +49 (0)221 / 147-2890
Mail: Lars.Westermann@BRK.NRW.de
Internet: <https://www.BRK.NRW.de>
Twitter: <https://Twitter.com/BezRegKoeln>
Facebook: <https://www.Facebook.com/BezirksregierungKoeln>

Denken Sie an die Umwelt. Bitte überlegen Sie, ob Sie diese E-Mail ausgedruckt benötigen, bevor Sie den Druck starten. Danke!

Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Nach den entsprechenden Vorgaben der FGSV und eingeflossenen Erfahrungswerten ergeben sich für das geplante Objekt maximal 5 Anlieferungen per Lkw pro Tag. Für das Be- und Entladen über die Theodor-Heuss-Straße ist eine Aufstellfläche auf dem eigenen Grundstück im Bereich des Technikgebäudes vorgesehen. Hier kann aufgrund der Straßengeometrie die Anfahrt der Lkw nur über die Cecilienstraße erfolgen. In der Theodor-Heuss-Straße muss dann die Gegenfahrbahn überquert werden und rückwärts an die Laderampe angefahren werden. Dies ist bei prognostizierten Verkehrsmengen von 3.000 Kfz/24h DTV bzw. 300 Kfz/h problemlos möglich. Die Abfahrt der Lkw kann aufgrund der Straßenbreite nur in Richtung Kronprinzenstraße bzw. Johannesstraße erfolgen. Zusätzlich zum Anlieferverkehr Gewerbe (max. 5-mal am Tag) erfolgt in der Heizperiode eine Pelletanlieferung mittels eines 3-Achsigen Silofahrzeuges (alle 2 Wochen) sowie die Müllabholung (Müll-aufstellung zur Abholung erfolgt im Anlieferungsbereich) durch einen Entsorgungsbetrieb (ca. 2-mal die Woche). Die Anlieferung sowie die Müllabholung erfolgen wie die Anlieferung Gewerbe auf dem Grundstück.

Eine Beeinträchtigung des ÖPNV im Bereich der Haltestelle AOK wird nicht erwartet, da sowohl Zufahrt als auch Abfahrt der Lkw vorwärts erfolgt und keine Rangiermanöver auf der Straße vorgesehen sind.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

2.2.4 Rhein-Sieg-Kreis | Der Landrat | Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung mit Schreiben vom 30.09.2020



Rhein-Sieg-Kreis · Der Landrat · Postfach 15 51 · 53705 Siegburg

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt
Nogenter Platz 10
53721 Siegburg

**Referat Wirtschaftsförderung und
Strategische Kreisentwicklung
- Fachbereich 01.3 -**

Frau Fischer
Zimmer: 5.21
Telefon: 02241 - 13-2323
Telefax: 02241 - 13-3116
E-Mail: toeb@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
E-Mail v. 31.08.2020; Frau Lansmann

Mein Zeichen
01.3-Fi

Datum
30.09.2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 „Kaiser Carré“

Plangebiet: Bereich im Siegburger Zentrum zwischen Kaiserstraße, Cecilienstraße und Theodor-Heuss-Straße

Beteiligung gemäß § 4(2) BauGB IV mit § 13a BauGB

Sehr geehrte Frau Lansmann,
sehr geehrte Damen und Herren,

wie folgt wird zu dem unter Betreff genannten Bauleitplanverfahren Stellung genommen:

Altlasten und Grundwassermessstellen

Die Punkte „Altlasten“ und „Grundwassermessstellen“ werden in mehreren Verfahrensunterlagen thematisiert.

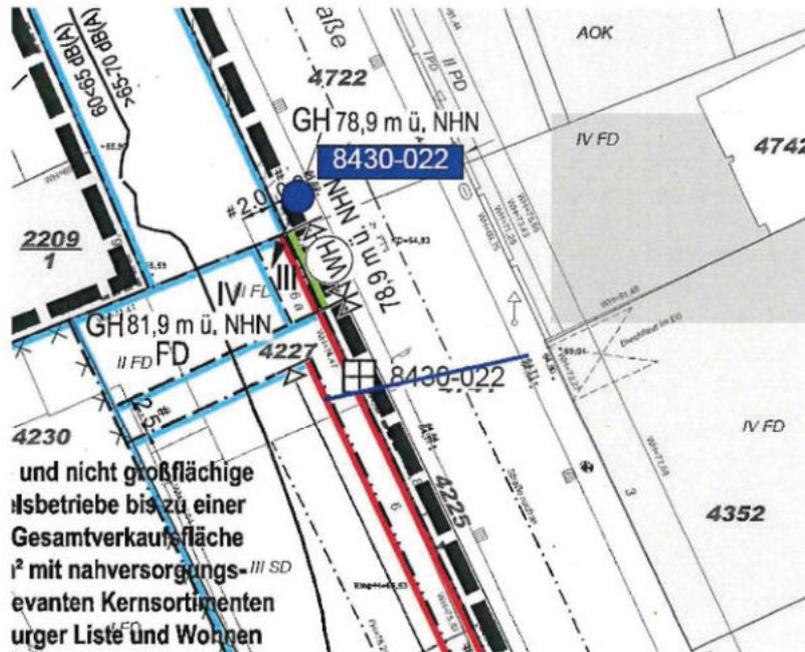
Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Lage der Grundwassermessstelle 8430-022 (so im VEP-Entwurf, Blatt 1) falsch dargestellt ist. Die richtige Lage ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:



Behindertenparkplätze befinden sich vor dem Haupteingang des Kreishauses (Zufahrt Mühlenstraße) und im

Dienstgebäude: Mühlenstraße 51
Sitz der Kreisverwaltung: Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg
Tel. (0 22 41) 13-0
Fax (0 22 41) 13 21 79

Konten der Kreiskasse
Kreissparkasse Köln IBAN: DE94 3705 0299 0001 0077 15
SWIFT-BIC: COKSDE33
Postbank Köln IBAN: DE66 3701 0050 0003 8185 00
SWIFT-BIC: PBNKDEFF



Quelle: Amt für Umwelt- und Naturschutz, RSK

Im Beitrag zur Begründung: Erfassung und Bewertung der relevanten Schutzgüter; Umweltauswirkungen wird ausgeführt, dass „bei einer Entsiegelung der Oberfläche im Zuge einer Neubau- oder Umbaumaßnahme ebenfalls keine Gefährdung des Grundwassers aufgrund der geringfügigen Erhöhungen zu besorgen ist“. Diese Aussage soll aus dem Gutachten Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Mai 2020 stammen.

Dieser Satz ist in dem Gutachten nicht enthalten. Es wird angeregt, diesen zu streichen und durch nachfolgenden Satz (siehe Seite 29 des zitierten Gutachtens) zu ersetzen:

Maßnahmen zum Schutz der Schutzgüter sowie der Gewährleistung von gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen müssen nur im Zuge der Entsiegelung sowie des Bodenaushubs getroffen werden.

Aufgrund dieser Feststellung wurde in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises durch Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH Köln das „Sanierungskonzept Kaiser Carré Siegburg“ mit Datum 23.07.2020 erstellt (siehe Anlage).

In diesem Konzept wird beschrieben, unter welchen Voraussetzungen Gefahren für die Umwelt bei Umsetzung der Planung verhindert werden können. Seitens des Amtes für Natur- und Umweltschutz wird angeregt,

1. das Sanierungskonzept in die Unterlagen (Begründung etc.) einzuarbeiten und

2. die Umsetzung des Sanierungskonzeptes über den Durchführungsvertrag zu regeln.

Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung

Nach den vorliegenden Unterlagen wird das anfallende Niederschlagswasser in das bestehende Trennsystem angeschlossen. Sollten sich durch die Erschließung die angeschlossenen Flächen oder die Einleitmenge der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis ändern, ist diese anzupassen.

Wirtschaftsförderung

Seitens der Wirtschaftsförderung des Rhein-Sieg-Kreises wird das geplante Vorhaben in der Kreisstadt begrüßt. Da es sich hierbei um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit rund 3000 m² Verkaufsfläche handelt, wird angeregt die Verfahrensordnung zur interkommunalen Abstimmung im Rahmen des Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

- **Altlasten**

Der Bereich der ehemaligen chemischen Reinigung (Kaiserstraße 31 – 37) wurde weiter untersucht, da sie als mögliche Quelle einer Grundwasserverunreinigung im weiteren Abstrom (Humperdinckstraße / Ringstraße) in Betracht kommt. Die Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung wurden mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt.

Die gesamte Auffüllung auf dem Grundstück sowie der belastete Boden im Bereich der ehem. Reinigung werden im Zuge der Baugrubenerstellung vollständig ausgehoben. Maßnahmen zum Schutz der Schutzgüter sowie der Gewährleistung von gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen müssen nur im Zuge der Entsiegelung sowie des Bodenaushubs getroffen werden. Auf das Sanierungskonzept wird in der Begründung hingewiesen. Die Umsetzung des Sanierungskonzeptes wird über den Durchführungsvertrag geregelt.

- **Grundwassermessstelle**

Die Lage der Grundwassermessstellen 8430-022 wird im Bebauungsplan korrigiert.

- **Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung**

In der Kaiser-, Cecilien- und Theodor-Heuss-Straße sind Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle vorhanden. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang für das gesamte anfallende Niederschlagswasser an die vorhandenen Regenwasserkanäle. Eine Einleitbeschränkung für Niederschlagswasser besteht nicht.

- **Wirtschaftsförderung**

Entsprechend der Verfahrensordnung zur interkommunalen Abstimmung im Rahmen des Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler wurden die Nachbarkommunen mit Schreiben vom 02.12.2020 informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Bis Fristende am 31.12.2020 ging von der Stadt St. Augustin, Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, eine Stellungnahme ein.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

2.2.5 Stadt Sankt Augustin – Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung Planung und Liegenschaften - mit Schreiben vom 21.12.2020

Der Bürgermeister

**stadt
sankt
augustin**

Postanschrift: Stadtverwaltung 53754 Sankt Augustin

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt
-Abteilung Stadtplanung und Denkmalschutz
Nogenter Platz 10
53721 Siegburg

Dienststelle
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
Planung und Liegenschaften, An der Post 19

Auskunft erteilt: Herr Felix Stiepel	Zimmer: 1.25
Telefon (0 22 41) 243-0	Durchwahl: 273
Telefax (0 22 41) 243-430	Durchwahl: 77273
E-Mail-Adresse: felix.stiepel@sankt-augustin.de	
Internet-Adresse: http://www.sankt-augustin.de	

Besuchszeiten

Rathaus montags bis freitags: 8.30 Uhr - 12.00 Uhr, montags: 14.00 Uhr - 18.00 Uhr	Bürgerservice montags bis freitags: 7.30 Uhr - 12.00 Uhr, montags und donnerstags: 14.00 Uhr - 18.00 Uhr
---	---

KREISSTADT SIEGBURG
IDST: 61
28.12.2020 09:00

Ihr Schreiben vom _____ Ihr Zeichen _____ Mein Zeichen 6/10/1-Sti Datum 21.12.2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 Kaiser-Carré 30.12.20

Interkommunale Abstimmung im Rahmen des Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler

Sehr geehrte Frau Landsmann
Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.a. Bebauungsplan wird seitens der Stadt Sankt Augustin wie folgt Stellung genommen.

Der in Aufstellung befindliche Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49 setzt in zwei Geschossen im Plangebiet großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 3.000 qm mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Siegburger Liste fest. Neben dieser Obergrenze werden keine näheren Regelungen bzgl. einzelner Warengruppen bzw. auf einzelne Warengruppen bezogene Obergrenzen festgesetzt.

In einer städtebaulichen Wirkungsanalyse, die den Unterlagen beigelegt ist, wird die Verträglichkeit des Vorhabens untersucht. Die Gutachterin legt mangels konkreter vorliegender Planungen zu den zukünftigen Geschäftsnutzungen warengruppenspezifische Verkaufsflächen der Untersuchung zugrunde, für die ebenfalls warengruppenspezifisch maximale Flächenproduktivitäten angenommen werden. Dieses Vorgehen ist grundsätzlich nachvollziehbar.

In der weiteren Wirkungsanalyse wird das Einzugsgebiet des Vorhabens differenziert nach nahversorgungsrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Bankverbindungen
Kreissparkasse Köln
VR-Bank Rhein-Sieg eG
Postbank Köln
Steyler Bank GmbH

IBAN DE11 3705 0299 0033 0016 52 Swift BIC: COKSDE33XXX
IBAN DE53 3706 9520 5000 4590 13 Swift BIC: GENODED1RST
IBAN DE39 3701 0050 0023 1085 03 Swift BIC: PBNKDEFF370
IBAN DE14 3862 1500 0000 0119 49 Swift BIC: GENODED1STB

Öffentliche Verkehrsmittel
Haltestelle: Sankt Augustin Zentrum/Hochschule
Bonn-Rhein-Sieg
Straßenbahn: 66, 67
Busse: 508, 517, 518, 529, 535, 540, 599

unterschieden, wobei für nahversorgungsrelevante Sortimente ein Einzugsgebiet innerhalb des Siegburger Stadtgebiets sowie für die nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente ein Einzugsgebiet angenommen wird, welches darüber hinaus die unmittelbaren Nachbarstädte, so auch die Stadt Sankt Augustin, mit einschließt. Auch dieses Vorgehen sowie die Abgrenzung des Einzugsgebiets sind nachvollziehbar.

Eine genauere städtebauliche Betrachtung der zentralen Versorgungsgebiete wird im Weiteren nicht vorgenommen bzw. darauf verwiesen, dass aufgrund der geringen Umverteilungswirkung gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen in den Nachbarstädten sich die absatzwirtschaftlichen Wirkungen für die einzelnen Standorte etwa im Bereich der Nachweisgrenze bewegen. Auch diese Aussage ist mit Blick auf die dargestellte Höhe der sortimentspezifischen Umverteilungsumsätze nachvollziehbar.

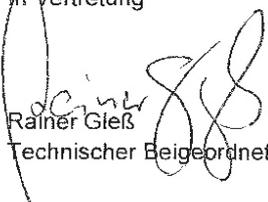
Mit Blick auf die Flächenproduktivitäten sowie die maximalen Verkaufsflächen, die dem Planvorhaben zugeordnet werden, ergeben sich allerdings einzelne Fragestellungen. Beide Annahmen werden in Form eines Worst-Case Szenarios getroffen.

Im Vergleich der Flächenproduktivitäten einzelner Warengruppen mit Zahlen aus anderen Gutachten fallen hier teilweise nicht unerhebliche Diskrepanzen auf (verglichen wurde das Verträglichkeitsgutachten HUMA Sankt Augustin von Dr. Lademann und Partner sowie Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018 / 2019 Baden Württemberg der BBE Handelsberatung). Diese zeigen sich insbesondere in den Warengruppen Spielwaren / Hobbyartikel (Vorhaben bei 2.700 EUR/qm – im Vergleich max. 3.800 EUR/qm bei BBE) und Sport und Freizeit (Vorhaben bei 2.500 EUR/qm – im Vergleich 3.300 EUR/qm bei Dr. Lademann bzw. 3.300 EUR/qm bei BBE bezogen auf Sport- und Campingartikel). Auch wenn es sich bei den Vorhabenumsätzen um Schätzungen handelt, die die spezifische Standortsituation sowie das Marktumfeld des Planvorhaben berücksichtigt, wäre ich Ihnen für eine ergänzende Erläuterungen angesichts der deutlichen Unterschiede zu den Vergleichsgutachten dankbar.

Fragen ergeben sich ebenfalls bzgl. der angenommenen maximalen Verkaufsflächen in einzelnen Warengruppen, insbesondere deshalb, da die Festsetzungen des Bebauungsplans einzelne Geschäftsnutzungen grundsätzlich zulassen könnten, die sich deutlich oberhalb der im Gutachten angenommenen warengruppenspezifischen maximalen Verkaufsfläche bewegen könnten. Für die meisten Warengruppen wird die Einschätzung aufgrund gängiger und marktüblicher Geschäftskonzepte als plausibel gesehen. Allerdings zeigen Beispiele aus Innenstadtlagen in der Region, dass sich insbesondere bei Sport und Freizeit (Bsp. Karstadt Sport in Bonn oder Globetrotter in Köln), aber auch bei Elektronik / Multimedia (Bsp. Media Markt und Saturn in der Region) Geschäftsnutzungen auch deutlich oberhalb der im Gutachten angenommenen Verkaufsflächenobergrenzen bewegen können. Dem Hinweis auf Elektronik / Multimedia kann einschränkend hinzugefügt werden, dass aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft eines Wettbewerbers zur Standortlage eine dauerhafte Etablierung

zweier Anbieter in diesem Segment mit ähnlicher Größe als nicht wahrscheinlich anzunehmen ist. Allerdings wäre ich auch hier für eine ergänzende Erläuterung dankbar.

Darüber hinaus wird angeregt, im Bebauungsplan eine entsprechende Feinjustierung mittels Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze nach einzelnen Warengruppen vorzusehen.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Rainer Gieß
Technischer Beigeordneter

Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Auszug Abschnitt 1:

„Der in Aufstellung befindliche Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49 setzt in zwei Geschossen im Plangebiet großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 3.000 qm mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Siegburger Liste fest. Neben dieser Obergrenze werden keine näheren Regelungen bzgl. einzelner Warengruppen bzw. auf einzelne Warengruppen bezogene Obergrenzen festgesetzt.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der städtebaulichen Wirkungsanalyse (Junker + Kruse, August 2020) wurden für einzelne Warengruppen maximale Verkaufsflächen für den Standort ermittelt, bei deren Realisierung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Funktion zentraler Versorgungsbereiche (in Siegburg und den Nachbarkommunen) zu erwarten sind.

Diese Beschränkungen der zulässigen maximalen Verkaufsflächen für einzelne Warengruppen wurden zusätzlich zur Beschränkung der maximalen Gesamtverkaufsfläche in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Auszug Abschnitt 2:

„In einer städtebaulichen Wirkungsanalyse, die den Unterlagen beigefügt ist, wird die Verträglichkeit des Vorhabens untersucht. Die Gutachterin legt mangels konkreter vorliegender Planungen zu den zukünftigen Geschäftsnutzungen warengruppenspezifische Verkaufsflächen der Untersuchung zugrunde, für die ebenfalls warengruppenspezifisch maximale Flächenproduktivitäten angenommen werden. Dieses Vorgehen ist grundsätzlich nachvollziehbar.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wurde zur Kenntnis genommen, dass die Annahme warengruppenspezifisch maximaler Flächenproduktivitäten grundsätzlich nachvollziehbar sei.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Auszug Abschnitt 3:

„In der weiteren Wirkungsanalyse wird das Einzugsgebiet des Vorhabens differenziert nach nahversorgungsrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten unterschieden, wobei für nahversorgungsrelevante Sortimente ein Einzugsgebiet innerhalb des Siegburger Stadtgebiets sowie für die nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente ein Einzugsgebiet angenommen wird, welches darüber hinaus die unmittelbaren Nachbarstädte, so auch die Stadt Sankt Augustin, mit einschließt. Auch dieses Vorgehen sowie die Abgrenzung des Einzugsgebiets sind nachvollziehbar.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wurde zur Kenntnis genommen, dass die Abgrenzung der Einzugsgebiete für nahversorgungs- bzw. nicht nahversorgungsrelevante Kernsortimente nachvollziehbar sei.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Auszug Abschnitt 4:

„Eine genauere städtebauliche Betrachtung der zentralen Versorgungsgebiete wird im Weiteren nicht vorgenommen bzw. darauf verwiesen, dass aufgrund der geringen Umverteilungswirkung gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen in den Nachbarstädten sich die absatzwirtschaftlichen Wirkungen für die einzelnen Standorte etwa im Bereich der Nachweisgrenze bewegen. Auch diese Aussage ist mit Blick auf die dargestellte Höhe der sortimentspezifischen Umverteilungsumsätze nachvollziehbar.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wurde zur Kenntnis genommen, dass es nachvollziehbar sei, dass aufgrund der geringen Umverteilungswirkung gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen in den Nachbarstädten auf eine genauere städtebauliche Betrachtung der zentralen Versorgungsbereiche verzichtet wird.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Auszug Abschnitt 5:

„Im Vergleich der Flächenproduktivitäten einzelner Warengruppen mit Zahlen aus anderen Gutachten fallen hier teilweise nicht unerhebliche Diskrepanzen auf (verglichen wurde das Verträglichkeitsgutachten HUMA Sankt Augustin von Dr. Lademann und Partner sowie Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018 / 2019 Baden Württemberg der BBE Handelsberatung). Diese zeigen sich insbesondere in den Warengruppen Spielwaren / Hobbyartikel (Vorhaben bei 2.700 EUR/qm — im Vergleich max. 3.800 EUR/qm bei BBE) und Sport und Freizeit (Vorhaben bei 2.500 EUR/qm — im Vergleich 3.300 EUR/qm bei Dr. Lademann bzw. 3.300 EUR/qm bei BBE bezogen auf Sport- und Campingartikel). Auch wenn es sich bei den Vorhabenumsätzen um Schätzungen handelt, die die spezifische Standortsituation sowie das Marktumfeld des Planvorhaben berücksichtigt, wäre ich Ihnen für eine ergänzende Erläuterungen angesichts der deutlichen Unterschiede zu den Vergleichsgutachten dankbar.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die Warengruppe „Spielwaren / Hobbyartikel“ wird im Rahmen der städtebaulichen Wirkungsanalyse (Junker + Kruse, August 2020) eine Verkaufsflächenobergrenze von 400 m² und für die Warengruppe „Sport und Freizeit“ von 200 m² festgelegt, so dass in diesen Warengruppen keine Großflächigkeit entstehen kann.

Neben den ortsspezifischen Faktoren, die bereits in der Stellungnahme genannt werden, sei zunächst auf die zeitliche Komponente hingewiesen: Das Verträglichkeitsgutachten zum Einkaufszentrum Huma in Sankt Augustin von Dr. Lademann und Partner ist aus dem Jahr 2013 und somit mehr als sieben Jahre

alt, die zugrundeliegenden Daten der BBE-Veröffentlichung „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018 / 2019 Baden-Württemberg“ stammen aus dem Jahr 2017. In den vergangenen Jahren hat – neben Veränderungen auf der Nachfrageseite – u. a. die Konkurrenz des stationären Einzelhandels zum Onlinehandel insbesondere in den genannten Warengruppen Spielwaren / Hobbyartikel sowie Sport und Freizeit weiter zugenommen, was sich negativ auf die im stationären Einzelhandel zu erzielenden Flächenproduktivitäten auswirkt.

Im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens zum Einkaufszentrum Huma in Sankt Augustin wurde schließlich eine vollumfängliche Umstrukturierung und Revitalisierung des Einkaufszentrums inkl. einer Erweiterung um 9.000 m² Verkaufsfläche auf dann 39.000 m² (+30%) untersucht. Da Huma fast überwiegend allein das Stadtzentrum von Sankt Augustin bildet, würde das gesamte Stadtzentrum eine Aufwertung und Attraktivitätssteigerung erfahren, was in den prognostizierten Flächenproduktivitäten im Sinne höherer Annahmen zu berücksichtigen ist. Das Vorhaben Kaiser-Carré hingegen wird in einer gewachsenen und intakten Innenstadt realisiert, welche sich bereits durch ein breites und tiefes Angebot, einen guten Branchenmix aus Magnet- und Filialisten und kleinteiligem, inhabergeführtem Einzelhandelsbesatz sowie attraktive, abwechslungsreiche Einkaufsbereiche auszeichnet. Sowohl qualitativ als auch quantitativ (mehr als 43.000 m² Verkaufsfläche und 232 Betriebe) ist die Siegburger Innenstadt überdurchschnittlich gut aufgestellt. Das Vorhaben mit den geplanten 3.000 m² Verkaufsfläche stellt im Gegensatz zum Einkaufszentrum Huma nicht eine Umstrukturierung eines Stadtzentrums dar, sondern vielmehr eine Ergänzung des bestehenden innerstädtischen Angebots. Es zeigt sich, dass sich die beiden Vorhaben sowohl in ihrer Struktur als auch in den Rahmenbedingungen und der zeitlichen Einordnung unterscheiden, weshalb auch die prognostizierten Flächenproduktivitäten differieren.

In der Veröffentlichung der BBE werden die Flächenproduktivitäten in Spannweiten angegeben. In der Warengruppe Spielwaren liegen diese zwischen 1.900 bis 3.800 Euro pro m² Verkaufsfläche und in der Warengruppe Sport- und Campingartikel zwischen 1.900 bis 3.300 Euro pro m² Verkaufsfläche. Die angenommenen Flächenproduktivitäten für das Vorhaben Kaiser-Carré liegen somit etwa im mittleren Bereich dieser Spannweiten. Zu berücksichtigen ist, dass die Veröffentlichung sich auf das Bundesland Baden-Württemberg bezieht. Hier gibt es im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen vielmehr Kommunen, die bezogen auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraft deutlich überdurchschnittliche Werte erzielen: Während in Nordrhein-Westfalen lediglich 4 % aller Kommunen ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau von mehr als 110 erzielen, sind es in Baden-Württemberg knapp 14 % aller Kommunen. Dies wirkt sich unmittelbar steigernd auf die erzielbaren Flächenproduktivitäten aus. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der o.g. Rahmenbedingungen sind die angesetzten Flächenproduktivitäten für das Vorhaben Kaiser-Carré i. S. der rechtlich geforderten realitätsnahen Worst Case-Betrachtung als plausibel und sachgerecht zu bewerten.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Auszug Abschnitt 5:

„Fragen ergeben sich ebenfalls bzgl. der angenommenen maximalen Verkaufsflächen in einzelnen Warengruppen, insbesondere deshalb, da die Festsetzungen des Bebauungsplans einzelne Geschäftsnutzungen grundsätzlich zulassen könnten, die sich deutlich oberhalb der im Gutachten angenommenen warengruppenspezifischen maximalen Verkaufsfläche bewegen könnten. Für die meisten Warengruppen wird die Einschätzung aufgrund gängiger und marktüblicher Geschäftskonzepte als plausibel gesehen. Allerdings zeigen Beispiele aus Innenstadtlagen in der Region, dass sich insbesondere bei Sport und Freizeit (Bsp. Karstadt Sport in Bonn oder Globetrotter in Köln), aber auch bei Elektronik / Multimedia (Bsp. Media Markt und Saturn in der Region) Geschäftsnutzungen auch deutlich oberhalb der im Gutachten angenommenen Verkaufsflächenobergrenzen bewegen können. Dem Hinweis auf Elektronik / Multimedia kann einschränkend hinzugefügt werden, dass aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft eines Wettbewerbers zur Standortlage eine dauerhafte Etablierung zweier Anbieter in diesem Segment mit ähnlicher Größe als nicht wahrscheinlich anzunehmen ist. Allerdings wäre ich auch hier für eine ergänzende Erläuterung dankbar.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die ermittelten Beschränkungen der zulässigen maximalen Verkaufsflächen für einzelne Warengruppen wurden Bestandteil der textlichen Festsetzungen (siehe oben). Insofern können einzelne

Geschäftsnutzungen sich nicht oberhalb der im Gutachten angenommenen, warengruppenspezifischen maximalen Verkaufsfläche bewegen.

Die Ansiedlung eines Sportfachmarktes ist aus zwei Gründen als nicht wahrscheinlich anzunehmen: Zum einen existiert in der Innenstadt von Siegburg bereits ein Sportfachmarkt (Intersport in der Holzgasse), so dass bei einer Stadtgröße wie der Siegburgs (43.600 Einwohner, Quelle: Einwohnerstatistik der Kreisstadt Siegburg, Stand: 01. Oktober 2020) die Ansiedlung eines weiteren Anbieters in der Innenstadt aus gutachterlicher Sicht nicht realistisch erscheint. Zum anderen bevorzugen die deutschlandweit bekannten Anbieter im Bereich Sportfachmärkte in der Regel entweder Standorte in den Zentren von Großstädten oder aber in Pkw-kundenorientierter Lage. Beispielsweise befinden sich die Filialen des genannten Anbieters Globetrotter regelmäßig in Städten mit mindestens mehr als 100.000 Einwohnern (einzige Ausnahme: eine Filiale im touristisch geprägten Oberharz). Die Ansiedlung eines großen Elektronikfachmarktes ist aufgrund der in der Stellungnahme erwähnten, unmittelbaren Nähe zu einem bereits bestehenden, großflächigen Elektronikfachmarkt als nicht wahrscheinlich anzunehmen. Zumal sich in der Branche der Trend zu einer Verkleinerung der betriebsbezogenen Verkaufsflächen zeigt.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Auszug Abschnitt 6:

„Darüber hinaus wird angeregt, im Bebauungsplan eine entsprechende Feinjustierung mittels Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze nach einzelnen Warengruppen vorzusehen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verkaufsflächenobergrenzen für einzelne Warengruppen wurden auf Grundlage der Auswirkungsanalyse in die textlichen Festsetzungen übernommen (siehe oben).

Im Bebauungsplan erfolgte zusätzlich eine bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

2.2.6 Stadt Troisdorf – Stadtplanungsamt - mit Schreiben vom 11.02.2021



STADT TROISDORF · Der Bürgermeister · Postfach 1761 · 53827 Troisdorf

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt
-Abteilung Stadtplanung und Denkmalschutz-
Nogener Platz 10
53721 Siegburg

Stadtplanungsamt
Stadtplanung
Bearbeiterin Anja Klein
Durchwahl (0 22 41) 900-615
Zentrale (0 22 41) 900-0
Telefax (0 22 41) 900-8615
E-Mail KleinA@troisdorf.de
Zimmer 317

Ihre Nachricht vom 07.01.2021
Mein Zeichen 61-KA

Datum 11.02.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 – Kaiser Carré (Bereich zwischen Kaiserstraße, Cecilienstraße und Theodor-Heuss-Straße im Siegburger Zentrum)

Hier: Stellungnahme zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf Ihre Mail vom 07.01.2021, nehme ich zum o.g. Bauleitplanverfahren wie folgt Stellung:

Die Wiederbelebung und Nachverdichtung des mindergenutzten ehem. Goldbergareals durch einen städtebaulich ansprechenden Gebäudekomplex unter Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum sowie Ansiedlung von Einzelhandel an dieser integrierten Lage im zentralen Versorgungsbereich bzw. Hauptzentrum der Stadt Siegburg wird grundsätzlich begrüßt. Jedoch gibt die Stadt Troisdorf folgendes zu Bedenken:

In der „Städtebaulichen und landesplanerischen Wirkungsanalyse“ des Büro Junker+Kruse (2020) zu diesem Vorhaben werden keine schädlichen Auswirkungen für Siegburg und die Region erwartet, wenn die im Gutachten genannten VKF-Obergrenzen für die einzelnen Sortimente eingehalten werden:

Auszug aus der Analyse, Seite 44:

„Die in der nachfolgenden Tabelle 11 aufgezeigten Verkaufsflächen sind als maximale warengruppenspezifische Verkaufsflächen für den Vorhabenstandort Kaiser Carré zu verstehen, für die in dieser Untersuchung eine kommunale und regionale Verträglichkeit nachgewiesen werden konnte.“

Hierzu gehören diverse zentrenrelevante Sortimente, z.B. Schuhe/Lederwaren max. 800 m², Nahrungs- und Genussmittel max. 1.500 m², Bekleidung max. 1.500 m².

Diese VKF-Obergrenzen müssten daher im Bebauungsplan in textliche Festsetzungen überführt werden, um schädliche Auswirkungen in Siegburg und in den Nachbarstädten zu verhindern. Dies ist jedoch nicht erfolgt. Die Begründung nimmt zwar Bezug auf die Wirkungsanalyse, der Bebauungsplan lässt jedoch generell 3.000 m² zentrenrelevantes Sortiment zu, ohne dies nach Warengruppen/Sortimenten zu reglementieren. Demnach

STADT TROISDORF
Rathaus
Kölner Straße 176
53840 Troisdorf
www.troisdorf.de

Bankverbindungen
Kreissparkasse Köln
IBAN DE61 3705 0299 0006 0010 93
BIC COKSDE33XXX
VR-Bank Rhein-Sieg eG
IBAN DE33 3706 9520 1101 6950 14
BIC GENODED1RST

Öffnungszeiten
Mo: 7:30 – 12:30 Uhr und 13:30 – 19:00 Uhr
Di, Do, und Fr: 7:30 – 12:30 Uhr
Mi: geschlossen
Vereinbarte Termine haben Vorrang.
Termine nach Vereinbarung auch außerhalb der
Öffnungszeiten möglich.

Öffnungszeiten Bürgeramt
Mo: 7:30 – 12:30 Uhr und 13:30 – 19:00 Uhr
Di, Mi, Do: 7:30 – 12:30 Uhr und 13:30 – 16:00 Uhr
Fr: 7:30 – 12:30 Uhr

09/18

wären im Plangebiet theoretisch 3.000 m² Bekleidung zulässig, obwohl nur max. 1.500 m² als verträglich gelten.

In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann der Plan selbst zwar in gewissem Maße etwas mehr zulassen als das Vorhaben umfasst und Details könnten über den Durchführungsvertrag geregelt werden. Erläuterungen dazu, ob dies geschehen soll, und gewichtige Gründe hierfür sind in der Planbegründung Kap. 7.1 jedoch nicht zu finden.

Die Stadt Troisdorf regt daher an, die gemäß Wirkungsanalyse verträglichen maximalen Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen Warengruppen/Sortimente (z.B. in Form von Verhältniszahlen) textlich festzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anja Klein
Sachgebietsleitung Stadtplanung

Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Auszug Abschnitt 1:

„Die Wiederbelebung und Nachverdichtung des mindergenutzten ehem. Goldbergareals durch einen städtebaulich ansprechenden Gebäudekomplex unter Schaffung von zentrumsnahe Wohnraum sowie Ansiedlung von Einzelhandel an dieser integrierten Lage im zentralen Versorgungsbereich bzw. Hauptzentrum der Stadt Siegburg wird grundsätzlich begrüßt.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Auszug Abschnitt 2:

*„Jedoch gibt die Stadt Troisdorf folgendes zu Bedenken:
In der „Städtebaulichen und landesplanerischen Wirkungsanalyse“ des Büro Junker+Kruse (2020) zu diesem Vorhaben werden keine schädlichen Auswirkungen für Siegburg und die Region erwartet, wenn die im Gutachten genannten VKF-Obergrenzen für die einzelnen Sortimente eingehalten werden:
Auszug aus der Analyse, Seite 44:
„Die in der nachfolgenden Tabelle 11 aufgezeigten Verkaufsflächen sind als maximale warengruppenspezifische Verkaufsflächen für den Vorhabenstandort Kaiser Carré zu verstehen, für die in dieser Untersuchung eine kommunale und regionale Verträglichkeit nachgewiesen werden konnte.“
Hierzu gehören diverse zentrenrelevante Sortimente, z.B. Schuhe/Lederwaren max. 800 m², Nahrungs- und Genussmittel max. 1.500 m², Bekleidung max. 1.500 m².“*

Diese VKF-Obergrenzen müssten daher im Bebauungsplan in textliche Festsetzungen überführt werden, um schädliche Auswirkungen in Siegburg und in den Nachbarstädten zu verhindern. Dies ist jedoch nicht erfolgt. Die Begründung nimmt zwar Bezug auf die Wirkungsanalyse, der Bebauungsplan lässt jedoch generell 3.000 m² zentrenrelevantes Sortiment zu, ohne dies nach Warengruppen/Sortimenten zu reglementieren.

Demnach wären im Plangebiet theoretisch 3.000 m² Bekleidung zulässig, obwohl nur max. 1.500 m² als verträglich gelten.

In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann der Plan selbst zwar in gewissem Maße etwas mehr zulassen als das Vorhaben umfasst und Details könnten über den Durchführungsvertrag geregelt werden. Erläuterungen dazu, ob dies geschehen soll, und gewichtige Gründe hierfür sind in der Planbegründung Kap. 7.1 jedoch nicht zu finden.

Die Stadt Troisdorf regt daher an, die gemäß Wirkungsanalyse verträglichen maximalen Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen Warengruppen/Sortimente (z.B. in Form von Verhältniszahlen) textlich festzusetzen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verkaufsflächenobergrenzen für einzelne Warengruppen wurden auf Grundlage der Auswirkungsanalyse in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Im Bebauungsplan erfolgte zusätzlich eine bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

3.1.1 Privatperson C mit Schreiben vom 08.02.2021

KREISSTADT SIEGBURG
POST:
115.02.2021 09:52

EINSCHREIBEN

Stadt Siegburg
- Der Bürgermeister -
Nogenter Platz 10

53721 SIEGBURG

Nachbarschaftsgemeinschaft
der Flurstücke [REDACTED]
und Eigentümer
Kaiserstr. [REDACTED]

Kaiserstr.
Kaiserstr.

Kaiserstr.

in Siegburg

KREISSTADT SIEGBURG
POST:
115.02.2021 09:51 630

Siegburg, den 8.02.21

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohner mit berechtigtem Interesse legen wir zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan VBP 49 - Kaiser-Carré und dem dazugehörigen Bauantrag hiermit

WIDERSPRUCH

ein.

Begründung:

Die Darstellungen und Aussagen hinsichtlich der Dokumentationen, der
Bebauungspläne und der Massenstudien in Bezug auf die im Internet abgelegten
Dokumente, ersichtlich unter
<https://siegburg.de/planen-bauen/bauvorhaben/kaiser-carre/index.html>
weichen erheblich und irritierend von der Darstellung ab, die die PARETO GmbH in den
Konferenzen mit den Eigentümern abgegeben hat. Dies betrifft insbesondere die Pläne
für die Flächen in der Theodor-Heuss-Straße, die an o.a. Flurstücke angrenzen. Aktuell
sind die Beeinträchtigungen viel weitreichender als offengelegt wird. Weitere
Begründungen bleiben vorbehalten.
Es wird ein Ortstermin mit allen Anwohnern bzw. Betroffenen angeregt.

Mit freundlichen Grüßen

Seite 1 von 2



Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Die Öffentlichkeit wurde entsprechend der gesetzlichen Vorgaben sowohl frühzeitig als auch im Rahmen einer ersten sowie erneuten Offenlage beteiligt. Im Rahmen der erneuten Offenlage wurden weitere Ansichten / Schnitte zur Darstellung der geplanten Kubatur des Vorhabens ergänzt.

Es hat ein Ortstermin mit den unmittelbar betroffenen Nachbarn stattgefunden. Aufgrund der vorgetragenen Kritik wurde die Höhe des Technikgebäudes von 80 m ü. NHN auf 78 m ü. NHN reduziert. Weitere Maßnahmen zur Minderung der planbedingten Auswirkungen des Vorhabens (beispielsweise durch die Gestaltung der grenzständigen Wand, Begrünungsmaßnahmen, Verlagerung haustechnischer Anlagen vom Dach des Technikgebäudes auf das Dach des Hauptgebäudes) werden im Rahmen der Projektrealisierung mit den Nachbarn und der Stadt Siegburg abgestimmt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

3.1.2 Privatperson D mit Schreiben vom 10.02.2021

Eschmann, Corinna

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 10. Februar 2021 18:05
An: Bürgermeister
Betreff: WG: Kaiser Carré Foto geplante Bebauung Parkplatz gegenüber AOK
Anlagen: IMG_6245.PNG

*Telefonisch
(Mailbox) Sendetermin
11.02.2021*

BH nochmals tel. 15.2./114

Sehr geehrter Herr Rosemann!

Mein Name ist [REDACTED]. Ich wohne auf der Kaiserstraße [REDACTED] im hinten liegenden Backsteinhaus gemeinsam mit meinem [REDACTED]. [REDACTED] ist Eigentümer des Hauses und wohnt dort schon sein Leben lang.

Unten anhängende Email hatte ich vor kurzem an Herrn Müller von den Grünen versendet, weil ich mir aufgrund der Zielsetzung der Partei Unterstützung bei meinen Einwänden gegen das geplante Bauvorhaben Kaiser Carre „Teilstück Theodor-Heuss-Straße“ erhofft hatte. Leider habe ich keine Rückmeldung erhalten.

Inzwischen hat der Online Termin mit der Firma Pareto und Siebers stattgefunden. In dem Termin hatte man uns mitgeteilt, dass die Stadt den Rahmen für die Planung vorgegeben hat und somit auch keine Einwände möglich sind, man habe nur Spielraum bei der Gestaltung der Fassade.

Da ich nach dem Termin mit der Firma Pareto/Siebers erst einmal frische Luft brauchte, bin ich am Michaelsberg spazieren gegangen. Dort habe ich einen Bekannten getroffen, der mir dann Frau Winkelmeier Becker vorgestellt hat. Frau Winkelmeier Becker meinte auch, an dem Bauvorhaben könne man nichts ändern, da es sich ansonsten für den Investor „nicht rechnet“. Auf meine Frage, wo wir bei der Stadt Hilfe bekommen könnten, schlug sie vor mich an meinen Stadtrat zu wenden.

Wir haben uns dann an einen uns bekannten Stadtrat gewendet, der dann wiederum gesagt hat, dass ihm diese Planung nicht bekannt sei.

Parallel haben wir versucht herauszufinden, seit wann das Bauvorhaben den Anbau auf der Theodor-Heuss-Straße hat, da uns nur der Plan bekannt war, wie er auf Sieburg.de als PDF veröffentlicht ist. Anscheinend gibt es seit dem Juni 2020 einen neuen Bebauungsplan. Im September 2020 hat hier vor Ort auch ein Grenztermin stattgefunden, zu dem die Anwohner eingeladen waren. Wir waren zu dem Zeitpunkt leider im Urlaub.

Wie sie sicherlich schon erfahren haben, habe ich nun am Wochenende bei Facebook die beiden mir vorliegenden Bilder (siehe Anhang) von der Bebauung Theodor-Heuss-Str. veröffentlicht, um zu erfahren, wie andere Sieburger über diesen Betonklotz denken. Es haben sich nur weitere Stimmen gemeldet, die auch von diesem Planungsstand nichts wissen und nichts halten.

Wir befürchten, dass die Pareto auch das Grundstück [REDACTED] an der Kronprinzenstraße (ehem. Capannina) in Kürze erwerben und dort in gleicher Höhe bauen wird.

Das bedeutet, wir werden regelrecht eingemauert. Im Winter kein Licht, im Sommer Hitzestau. Dazu der Geräuschpegel des Technikhauses und vermutlich schlechte Luftqualität wegen Abluft der Garagen/LKW-Anlieferung und Haustechnik. Dazu jahrelanger Baulärm rund um uns herum.

Bisher hatten wir uns eigentlich darauf gefreut, dass endlich etwas auf der Ecke am Kaufhof passiert und der Parkplatz an der AOK saniert wird.

Auch wir wünschen uns, dass Sieburg schöner wird. Aber die Art der Umsetzung direkt an unserem Haus schockiert uns ehrlich gesagt.

Sieburg ist an so vielen Ecken so schön und maßvoll bebaut worden. Selbst wenn es hoch bebaut wurde, ist dennoch die Bauweise gefällig.

Wie kann man dann gerade in der Innenstadt einen solchen Koloss planen. Das passt eher in ein Gewerbegebiet.

Meiner Meinung nach sollte Siegburg versuchen sich von anderen Städten abzuheben und das Einkaufszentrum zu einem Event machen.
In Zeiten des Internethandels muss man sich etwas einfallen lassen, was die Menschen wieder in die Stadt lockt und nicht abschreckt.

Ok, ich bin hier selbst negativ betroffen und dadurch nicht objektiv. Aber ich hatte wirklich Vertrauen in die Planung, weil mir so viele Ecken in Siegburg gefallen.

Sehr lange Rede, kurze Frage:

Können Sie uns nun sagen, ob der Bebauungsplan Theodor-Heuss-Str. jetzt so schon genehmigt ist oder nicht?

„Bürgerbeteiligung, Zusammenhalt und Transparenz“ finde ich echt gut!

Mit freundlichen Grüßen

██████████



Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

3.1.2.1 Verweis auf mail vom xx.xx.202x

„Unten anhängende Email hatte ich vor kurzem an Herrn --- von den Grünen versendet, weil ich mir aufgrund der Zielsetzung der Partei Unterstützung bei meinen Einwänden gegen das geplante Bauvorhaben Kaiser Carre, Teilstück Theodor-Heuss-Straße erhofft hatte. Leider habe ich keine Rückmeldung erhalten.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die vormals genannte E-Mail ist nicht Gegenstand der Abwägung

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

3.1.2.2 Online-Termin

„Inzwischen hat der Online Termin mit der Firma Pareto und Siebers stattgefunden. In dem Termin hatte man uns mitgeteilt, dass die Stadt den Rahmen für die Planung vorgegeben hat und somit auch keine Einwände möglich sind, man habe nur Spielraum bei der Gestaltung der Fassade.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Öffentlichkeit wurde entsprechend der gesetzlichen Vorgaben sowohl frühzeitig als auch im Rahmen einer ersten sowie erneuten Offenlage beteiligt. Alle privaten und öffentlichen Belange sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegen und untereinander gerecht abzuwägen. Aufgrund der vorgetragenen Kritik der angrenzenden Nachbarn wurde die Höhe des Technikgebäudes von 80 m ü. NHN auf 78 m ü. NHN reduziert.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

3.1.2.3 Mangelnde bzw. unvollständige Information der Öffentlichkeit

„Da ich nach dem Termin mit der Firma Pareto/Siebers erst einmal frische Luft brauchte, bin ich am Michaelsberg spazieren gegangen. Dort habe ich einen Bekannten getroffen, der mir dann Frau --- vorgestellt hat. Frau --- meinte auch, an dem Bauvorhaben könne man nichts ändern, da es sich ansonsten für den Investor „nicht rechnet“. Auf meine Frage, wo wir bei der Stadt Hilfe bekommen könnten, schlug sie vor, mich an meinen Stadtrat zu wenden.

Wir haben uns dann an einen uns bekannten Stadtrat gewendet, der dann wiederum gesagt hat, dass ihm diese Planung nicht bekannt sei.

Parallel haben wir versucht herauszufinden, seit wann das Bauvorhaben den Anbau auf der Theodor-Heuss-Straße hat, da uns nur der Plan bekannt war, wie er auf Siegburg.de als PDF veröffentlicht ist. Anscheinend gibt es seit dem Juni 2020 einen neuen Bebauungsplan. Im September 2020 hat hier vor Ort auch ein Grenztermin stattgefunden, zu dem die Anwohner eingeladen waren. Wir waren zu dem Zeitpunkt leider im Urlaub.

Wie Sie sicherlich schon erfahren haben, habe ich nun am Wochenende bei Facebook die beiden mir vorliegenden Bilder (siehe Anhang) von der Bebauung Theodor-Heuss-Str. veröffentlicht, um zu erfahren, wie andere Siegburger über diesen Betonklotz denken. Es haben sich nur weitere Stimmen gemeldet, die auch von diesem Planungsstand nichts wissen und nichts halten.“

Stellungnahme der Verwaltung

Das Plangebiet umfasste bereits zum Aufstellungsbeschluss im März 2020 (Amtsblatt der Kreisstadt Siegburg, Jahrgang 21 Nr. 10) auch den Bereich des geplanten Technikgebäudes. Der Planstand Juni 2020 war Gegenstand der 1. Offenlage vom 31.08.20 – 02.10.20.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

3.1.2.4 Neubebauung Kronprinzenstraße

„Wir befürchten, dass die Pareto auch das Grundstück hinter uns an der Kronprinzenstraße (ehem. Capannina) in Kürze erwerben und dort in gleicher Höhe bauen wird.

Das bedeutet, wir werden regelrecht eingemauert. Im Winter kein Licht, im Sommer Hitzestau. Dazu der Geräuschpegel des Technikhauses und vermutlich schlechte Luftqualität wegen Abluft der Garagen / LKW Anlieferung und Haustechnik. Dazu jahrelanger Baulärm rund um uns herum.“

Stellungnahme der Verwaltung

Für eine vom bisherigen Planungsrecht abweichende Bebauung an der Kronprinzenstraße ist ein eigenständiges Änderungs- bzw. Neuaufstellungsverfahren erforderlich. Hier wäre die Öffentlichkeit wieder zu beteiligen.

Die Auswirkungen der geplanten Haustechnik führen an schützenswerten Nutzungen im Umfeld zu keinen Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete. Sowohl die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt sowie die Anlieferung sind Teil des Technikgebäudes, so dass hiervon ausgehende Immissionen im Blockinnenbereich nicht zu befürchten sind.

Die Dachfläche über dem II-geschossigen Blockinnenbereich wird als gemeinschaftliche, begrünte Dachterrasse ausgebildet. Es sind ca. 1 m hohe Aufbauten geplant, in denen eine intensive Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen möglich ist. Der oberste Dachabschluss des Hauptbaukörpers soll extensiv bepflanzt werden, ausgenommen technischer Aufbauten. Beide Maßnahmen dienen der Verbesserung des Kleinklimas (Minderung der Hitzebelastung im Sommer) sowie der Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind aktuell vollständig bebaut und/oder versiegelt, mit Ausnahme der unbebauten Flurstücke 4987 und 4988, die bisher für ebenerdige Kfz-Stellplätze genutzt werden. Ein geringer Verlust von Ruderalfluren wirkt sich nicht nachweisbar negativ auf die kleinklimatischen Verhältnisse und/oder die Luftqualität im Raum aus.

Eine temporäre Beeinträchtigung während der Bauphase ist nicht auszuschließen.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

3.1.2.5 Unmaßstäbliche Grenzbebauung

„Bisher hatten wir uns eigentlich darauf gefreut, dass endlich etwas auf der Ecke am Kaufhof passiert und der Parkplatz an der AOK saniert wird. Auch wir wünschen uns, dass Siegburg schöner wird. Aber die Art der Umsetzung direkt an unserem Haus schockiert uns ehrlich gesagt.

Siegburg ist an so vielen Ecken so schön und maßvoll bebaut worden. Selbst wenn es hoch bebaut wurde, ist dennoch die Bauweise gefällig. Wie kann man dann gerade in der Innenstadt einen solchen Koloss planen. Das passt eher in ein Gewerbegebiet.

Meiner Meinung nach sollte Siegburg versuchen, sich von anderen Städten abzuheben und das Einkaufen zu einem Event machen.

In Zeiten des Internethandels muss man sich etwas einfallen lassen, was die Menschen wieder in die Stadt lockt und nicht abschreckt.

OK, ich bin hier selbst negativ betroffen und dadurch nicht objektiv. Aber ich hatte wirklich Vertrauen in die Planung, weil mir so viele Ecken in Siegburg gefallen.

Sehr lange Rede, kurze Frage:

Können Sie uns nun sagen, ob der Bebauungsplan Theodor-Heuss-Str. jetzt schon so genehmigt ist oder nicht?

„Bürgerbeteiligung, Zusammenhalt und Transparenz“ finde ich echt gut!“

Stellungnahme der Verwaltung

Im Bereich des Flurstückes 2732/1 sind im rückwärtigen Bereich bauliche Anlagen auf der Grundstücksgrenze zum Vorhaben vorhanden. Auch im vorderen Bereich dieses Flurstücks wäre im Fall einer Bebauung zur Kronprinzenstraße eine geschlossene Bauweise angezeigt.

Um die Bebaubarkeit aufgrund der besonderen Grundstücksgeometrie im Bereich des Technikgebäudes zu ermöglichen, wird auf der gemeinsamen Grenze zum Vorhaben eine Baulinie festgesetzt. Die zwingend einzuhaltende Wandhöhe beträgt 78 m ü. NHN. Auf den

Nachbargrundstücken können gleichermaßen bauliche Anlagen auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Die vorhandene, grenzständige Bebauung an der rückwärtigen Grundstücksgrenze weist mit zwei Vollgeschossen eine Firsthöhe von 76,7 m ü. NHN und eine Wandhöhe von rd. 73 m ü. NHN auf. Die grenzständige Wand des Vorhabens ist hier mit maximal 78 m ü. NHN dreigeschossig geplant.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

3.1.3 Privatperson E mit Schreiben vom 11.02.2021



EINSCHREIBEN

Stadt Siegburg
- Der Bürgermeister -
Nogenter Platz 10

53721 SIEGBURG

KREISSTADT SIEGBURG
DST:
19.02.2021 09:45

83
61
Ma 76/2

St. Augustin, den 11.02.2021

18.03.21
B

Miteigentümergeinschaft des Grundstücks Flur 5, Flurstück [redacted]
Kaiserstraße [redacted], Siegburg [redacted]

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümergeinschaft mit berechtigtem Interesse legen wir zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan VBP 49 - Kaiser-Carré und den dazugehörigen Bauantrag der PSP hiermit

WIDERSPRUCH

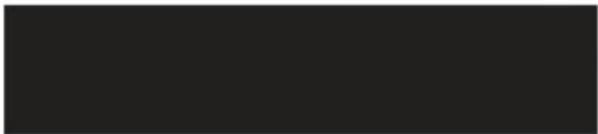
ein.

Begründung:

Die Darstellungen und Aussagen hinsichtlich der Dokumentationen, der Bebauungspläne und der Massenstudien in Bezug auf die im Internet abgelegten Dokumente, ersichtlich unter <https://siegburg.de/planen-bauen/bauvorhaben/kaiser-carre/index.html> weichen erheblich und irritierend von der Darstellung ab, die die PSP durch ihre Bevollmächtigten in den Konferenzen mit uns und anderen betroffenen Eigentümern abgegeben hat. Dies betrifft insbesondere die Pläne für die Flächen in der Theodor-Heuss-Straße, die an das o. a. Flurstück angrenzt. Aktuell sind die Beeinträchtigungen viel weitreichender als offengelegt wird. Weitere Begründungen bleiben vorbehalten.

Es wird ein Ortstermin mit allen Anwohnern bzw. Betroffenen angeregt.

Freundliche Grüße



Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Siehe lfd. Nr. 3.1.1

3.1.4 Privatperson F mit Schreiben vom 03.03.2021

05. MRZ. 2021

[REDACTED]
Katharinenstr. [REDACTED] • 53721 Siegburg
[REDACTED]

[REDACTED] • Katharinenstr. [REDACTED] • 53721 Siegburg

EINWURF-EINSCHREIBEN

Herrn Bürgermeister
Stefan Rosemann
Stadt Siegburg
Nogenter Platz 10
53721 Siegburg

M. 167
M. 10/13
18.03.21
[Signature]

3. März 2021

**VBPl. Nr. 49;
BEDENKEN UND ANREGUNGEN**

Sehr geehrter Herr Rosemann,

ich bin Miteigentümer der Flurstücke Nr. [REDACTED], Flur 5, Grundbuch [REDACTED]
sowie Flurstück [REDACTED], Flur 5, Grundbuch [REDACTED], Kaiserstraße.

Ich habe erhebliche Bedenken gegen die Realisierung des Bauvorhabens „Kaiser-Carré“ in dem geplanten Umfange; vor allem bestehen erhebliche Bedenken gegen das geplante Technik-Gebäude.

- 1) Wie in der Plan-Begründung auf Seite 9 unten ausgeführt, soll *parallel zur Theodor-Heuss-Straße ein III-geschossiger Technik-Riegel*“ errichtet werden, auf dem zusätzlich „auf dem obersten Dachabschluss ... Technikaufbauten geplant sind.“

Dies führt neben dem eigentlichen Hauptgebäude zu einem weiteren Gebäude entlang der Theodor-Heuss-Straße mit einer Länge von mehr als 50 m (!) mit einer Höhe von ca. 15 m + Dachaufbauten (!).

Wie es in der Plan-Begründung zutreffend negativ umschrieben wird: zu einem „**Technik-Riegel**“.

Dies kann von Ihnen zum einen städtebaulich nicht gewollt sein und ist zum anderen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nicht „*erforderlich*“ iSd BauGB.

Zudem verletzt es die Belange der Eigentümer und Bewohner an der Kaiserstraße.

In Verbindung mit dem eigentlichen Bauvorhaben an der Cecilienstraße vermittelt dieses Vorhaben ein – wie es von der Rechtsprechung des OVG NRW genannt wird – Gefühl des „Eingemauert-Sein“ bezogen auf die Innenhöfe der Gebäude Kaiserstraße 39 bis 47. Man hat das Gefühl, zukünftig in einem „Gefängnis-Innenhof“ zu wohnen.

Dies verstößt offensichtlich und ins Auge springend gegen den in § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauGB enthaltenen Grundsatz, dass die Bauleitplanung Sorge tragen muss, „gesunde Wohnverhältnisse“ zu gewährleisten.

Jeder wird sich gut vorstellen können, dass kaum noch Frischluft in die Innenhöfe gelangen wird. Das Technik-Gebäude „riegelt“ - im wahrsten Sinne des Wortes - diese notwendige frische Luft ab. Hinzu kommt die Höhe des eigentlichen „Kaiser-Carrés“.

Zudem: Man muss nicht Hellseher sein, um festzustellen, dass im Sommer die Sonne diese durchgehende Wand des „Technik-Riegels“ aufheizen und zu einer unerträglichen Hitze-Entwicklung in den Innenhöfen führen wird (vgl. die Süd-West-Ausrichtung).

Ungeachtet des Umstandes, dass eine solche Bebauung städtebaulich nicht gewollt sein kann (die gegenüberliegende Bebauung an der Theodor-Heuss-Straße springt zurück), führt dies zu einer weiteren nicht hinzunehmenden Verschlechterung der Wohnverhältnisse. Die Bewohner werden einer unerträglichen Hitze ausgesetzt sein. Ihnen wird – um es mit dem OVG NRW zu sagen – „Licht und Luft“ genommen.

Dies wiederum läuft dem Grundsatz des § 1 Abs. 6 Ziff. 7 lit. c BauGB zuwider, wonach „umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit“ zwingend in die Betrachtung einzustellen sind. Mit keinem Satz geht die Plan-Begründung in Ziff. 9. 1 auf diese Situation ein.

Nur ein Verzicht auf den „Technik-Riegel“ würde hier Abhilfe schaffen; mindestens jedoch ist eine massive Reduzierung geboten!

- 2) Zusätzlich stehen die zu erwartenden Emissionen/Immissionen von den Technik-Aufbauten im Raume.

Hier ist bisher völlig unklar, um welche Aufbauten es sich handeln wird (Art, Umfang, Lage, Lautstärke).

Es ist bekannt, dass derartige Technik-Anlagen erheblichen Lärm verursachen und damit die Gesundheit schädigen. Dies gilt umso mehr, als sie direkt hier neben bzw. über den Innenhöfen liegen sollen.

Dazu vermisste ich eine sachverständige Bewertung der zu erwartenden Emissionen/Immissionen auf der Basis gesicherter Daten (Anzahl, Umfang, Lage und Lautstärke) der Aufbauten.

Aus den vorgenannten Gründen zu Ziff. 1 und 2 bestehen erhebliche Bedenken, den VBPl. Nr. 49 ohne eine Untersuchung dieser (Umwelt) Belange vorzunehmen (vgl. auch § 1 a Abs. 5 BauGB „Belange des Klimaschutzes sind einzustellen“).

Weiter kommt hinzu, dass die nahe der Grundstücksgrenze zum Baugrundstück stehenden Bäume mit Sicherheit diesen Eingriff nicht überleben werden, so dass eine zusätzliche Verschlechterung der Wohnverhältnisse in den Innenhöfen zu befürchten ist.

- 3) Ich weise darauf hin, dass der Rat der Kreisstadt Siegen unvoreingenommen über diesen VBPl. zu befinden hat.

Auch dann, wenn der bisherige BPl. ebenfalls eine „III-geschossige geschlossene Bauweise“ festgesetzt hat, ist der Rat der Kreisstadt Siegburg nicht daran gehindert, zu besseren, städtebaulichen und im Interesse der Bürger verträglicheren Erkenntnissen zu gelangen.

Erinnert wird in diesem Zusammenhang an das - selbst gegebene - Leitbild der Kreisstadt Siegburg:

„Zu den Grundregeln gehört die Einbindung der Siegburger in die Entscheidungsfindung.“

Dies wird hiermit eingefordert.

Anders ausgedrückt: Selbst wenn die bisherige Planung – auf der Basis der mit dem Investor geführten Gespräche – einen „Technik-Riegel“ in dieser Größenordnung vorsieht, ist der Rat nicht gehindert, davon abzuweichen.

Einen Anspruch des Investors, dass diese Planung beibehalten wird, existiert nach dem BauGB ausdrücklich **nicht**. Im Gegenteil: Mit § 1 Abs. 3 S. 2 und 3 BauGB legt der Gesetzgeber unmissverständlich fest, dass ein Investor „keinen Anspruch“ auf Realisierung der Bauleitplanung hat; die Gemeinde Siegburg macht sich somit nicht etwa schadensersatzpflichtig, wenn sie – vorliegend wesentlich bezogen auf den „Technik-Riegel“ – zu anderen Ergebnissen kommt.

- 4) Bereits angesprochen wurde der Punkt, ob überhaupt die Voraussetzungen dafür gegeben sind, den VBP. ohne Umweltprüfung zu verabschieden; anders ausgedrückt, ob die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB überhaupt angenommen werden können.

Der Rat der Kreisstadt Siegburg wird ebenso prüfen müssen, in welchem Verhältnis dieser VBPl. zur Denkmal-Schutz-Satzung steht.

Auch dann, wenn es von mir versäumt wurde, in der Zeit der Offenlage Stellung zu nehmen (dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Ausmaße des „Technik-Riegels“ in den Planunterlagen nur am Rande erkennbar waren), sind die von mir vorgetragenen Aspekte m. E. so gewichtig, dass sich der Rat der Kreisstadt Siegburg damit auseinandersetzen muss.

In der Hoffnung, keine Fehlbitte getan zu haben, verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen



Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

3.1.4.1 Erfordernis der Planung nicht vorhanden

„Ich habe erhebliche Bedenken gegen die Realisierung des Bauvorhabens „Kaiser-Carre“ in dem geplanten Umfange; vor allem bestehen erhebliche Bedenken gegen das geplante Technik-Gebäude.

1) Wie in der Plan-Begründung auf Seite 9 unten ausgeführt, soll parallel zur Theodor-Heuss-Straße ein III-geschossiger Technik-Riegel“ errichtet werden, auf dem zusätzlich „auf dem obersten Dachabschluss Technikaufbauten geplant sind.“

Dies führt neben dem eigentlichen Hauptgebäude zu einem weiteren Gebäude entlang der Theodor-Heuss-Straße mit einer Länge von mehr als 50 m (!) mit einer Höhe von ca. 15 m + Dachaufbauten (!). Wie es in der Plan-Begründung zutreffend negativ umschrieben wird: zu einem „Technik-Riegel“. Dies kann von Ihnen zum einen städtebaulich nicht gewollt sein und ist zum anderen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nicht „erforderlich“ iSd BauGB.“

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe lfd. Nr. 3.1.1

Die geplante Attikahöhe des Technikgebäudes beträgt rd. 13,3 m. Die Höhe des Technikgebäudes resultiert aus technischen Erfordernissen (erforderliche Raumhöhen im Bereich der Anlieferung, Anlagentechnik und unterschiedlichen Fluchtwege des Haupt- und Nebengebäudes) und wurde auf ein notwendiges Minimum reduziert.

Im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht erhöht sich die städtebauliche Dichte insgesamt, um eine bereits baulich in Anspruch genommene Fläche zu revitalisieren. Städtebauliches Ziel ist darüber hinaus, den Straßenraum der Theodor-Heuss-Straße durch eine Blockschließung räumlich zu fassen.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

3.1.4.2 „Eingemauert-Sein“ widerspricht gesunden Wohnverhältnissen

„Zudem verletzt es die Belange der Eigentümer und Bewohner an der Kaiserstraße. In Verbindung mit dem eigentlichen Bauvorhaben an der Cecilienstraße vermittelt dieses Vorhaben ein — wie es von der Rechtsprechung des OVG NRW genannt wird — Gefühl des „Eingemauert-Sein“ bezogen auf die Innenhöfe der Gebäude Kaiserstraße 39 bis 47. Man hat das Gefühl, zukünftig in einem Gefängnis-Innenhof zu wohnen. Dies verstößt offensichtlich und ins Auge springend gegen den in § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauGB enthaltenen Grundsatz, dass die Bauleitplanung Sorge tragen muss, „gesunde Wohnverhältnisse“ zu gewährleisten. Jeder wird sich gut vorstellen können, dass kaum noch Frischluft in die Innenhöfe gelangen wird. Das Technik-Gebäude „riegelt“ - im wahrsten Sinne des Wortes - diese notwendige frische Luft ab. Hinzu kommt die Höhe des eigentlichen „Kaiser-Carrés“. Zudem: Man muss nicht Hellseher sein, um festzustellen, dass im Sommer die Sonne diese durchgehende Wand des „Technik-Riegels“ aufheizen und zu einer unerträglichen Hitze-Entwicklung in den Innenhöfen führen wird (vgl. die Süd-West-Ausrichtung). Ungeachtet des Umstandes, dass eine solche Bebauung städtebaulich nicht gewollt sein kann (die gegenüberliegende Bebauung an der Theodor-Heuss-Straße springt zurück), führt dies zu einer weiteren nicht hinzunehmenden Verschlechterung der Wohnverhältnisse. Die Bewohner werden einer unerträglichen Hitze ausgesetzt sein. Ihnen wird — um es mit dem OVG NRW zu sagen — „Licht und Luft“ genommen. Dies wiederum läuft dem Grundsatz des § 1 Abs. 6 Ziff. 7 lit. c BauGB zuwider, wonach „umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit“ zwingend in die Betrachtung einzustellen sind. Mit keinem Satz geht die Plan-Begründung in Ziff. 9. 1 auf diese Situation ein. Nur ein Verzicht auf den „Technik-Riegel“ würde hier Abhilfe schaffen; mindestens jedoch ist eine massive Reduzierung geboten!“

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe lfd. Nr. 3.1.4.1

Im Vergleich zum Planstand der 1. Offenlage wurde das Technikgebäude in seiner Höhenentwicklung im Rahmen der erneuten Offenlage auf 78 m ü. NHN begrenzt (vorher 80 m ü. NHN).

Die planbedingten Auswirkungen, insbesondere auf die potentielle Besonnungsdauer wurden fachgutachterlich untersucht.

Zum Vergleich wurde zunächst geprüft, welche Auswirkungen auf die potentielle Besonnungsdauer angrenzender Wohnbebauung durch die Ausnutzung des bisherigen Planungsrechtes zu erwarten wären. Auch im Vergleich hierzu wurde die Veränderung der potentiellen Besonnungsdauer durch das Vorhaben beurteilt.

Da die Empfehlungen der DIN 5034-1 nur teilweise und größtenteils auch nicht maßgeblich unterschritten werden und zum Teil bereits bei den maximal zulässigen Geschosshöhen des bestehenden Bebauungsplans nicht eingehalten werden können, wird die Reduzierung der potentiellen Besonnungsdauer im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Siegburg zugunsten einer städtebaulich angestrebten Nachverdichtung als zumutbar bewertet. Zusätzlich ist für einige betroffene

Fassadenbereiche zu unterstellen, dass mindestens ein Aufenthaltsraum in einer Wohnung die Mindestkriterien der DIN 5034-1 erfüllt (durchgesteckte Grundrisse / zweiseitige Belichtung).

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

3.1.4.3 Auswirkungen haustechnischer Anlagen auf angrenzende Wohnbebauung

„2) Zusätzlich stehen die zu erwartenden Emissionen/Immissionen von den Technik-Aufbauten im Raume.

Hier ist bisher völlig unklar, um welche Aufbauten es sich handeln wird (Art, Umfang, Lage, Lautstärke). Es ist bekannt, dass derartige Technik-Anlagen erheblichen Lärm verursachen und damit die Gesundheit schädigen. Dies gilt umso mehr, als sie direkt hier neben bzw. über den Innenhöfen liegen sollen.

Dazu vermisste ich eine sachverständige Bewertung der zu erwartenden Emissionen/Immissionen auf der Basis gesicherter Daten (Anzahl, Umfang, Lage und Lautstärke) der Aufbauten.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Auswirkungen der geplanten Haustechnik führen an schützenswerten Nutzungen im Umfeld zu keinen Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

3.1.4.4 Belange des Klimaschutzes / Eingriff in Baumbestand

„Aus den vorgenannten Gründen zu Ziff. 1. und 2 bestehen erhebliche Bedenken, den VBPI. Nr. 49 ohne eine Untersuchung dieser (Umwelt) Belange vorzunehmen (vgl. auch § 1 a Abs. 5 BauGB „Belange des Klimaschutzes sind einzustellen“).

Weiter kommt hinzu, dass die nahe der Grundstücksgrenze zum Baugrundstück stehenden Bäume mit Sicherheit diesen Eingriff nicht überleben werden, so dass eine zusätzliche Verschlechterung der Wohnverhältnisse in den Innenhöfen zu befürchten ist.“

Stellungnahme der Verwaltung

Hinsichtlich von Maßnahmen des Klimaschutzes, siehe lfd. Nr. 3.1.2.4

Die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB liegen vor. Die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und damit auch die Verpflichtungen zur Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen entfallen. Gleichwohl werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 7 BauGB beschrieben und bewertet.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

3.1.4.5 Berücksichtigung der Anregungen aus der Öffentlichkeit (Leitbild der Stadt Siegburg)

„3) Ich weise darauf hin, dass der Rat der Kreisstadt Siegburg unvoreingenommen über diesen VBPI. zu befinden hat.

Auch dann, wenn der bisherige BPI. ebenfalls eine „III-geschossige geschlossene Bauweise“ festgesetzt hat, ist der Rat der Kreisstadt Siegburg nicht daran gehindert, zu besseren, städtebaulichen und im Interesse der Bürger verträglicheren Erkenntnissen zu gelangen.

Erinnert wird in diesem Zusammenhang an das - selbst gegebene - Leitbild der Kreisstadt Siegburg:

*„Zu den Grundregeln gehört die Einbindung der Siegburger in die Entscheidungsfindung.“
Dies wird hiermit eingefordert.*

Anders ausgedrückt: Selbst wenn die bisherige Planung — auf der Basis der mit dem Investor geführten Gespräche — einen „Technik-Riegel“ in dieser Größenordnung vorsieht, ist der Rat nicht gehindert, davon abzuweichen.

Einen Anspruch des Investors, dass diese Planung beibehalten wird, existiert nach dem BauGB ausdrücklich nicht. Im Gegenteil: Mit § 1 Abs. 3 S. 2 und 3 BauGB legt der Gesetzgeber unmissverständlich fest, dass ein Investor „keinen Anspruch“ auf Realisierung der Bauleitplanung hat; die Gemeinde Siegburg macht sich somit nicht etwa schadenersatzpflichtig, wenn sie — vorliegend wesentlich bezogen auf den „Technik-Riegel“ — zu anderen Ergebnissen kommt.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Regelungen des BauGB. Die Öffentlichkeit wurde entsprechend der gesetzlichen Vorgaben sowohl frühzeitig als auch im Rahmen einer ersten sowie erneuten Offenlage beteiligt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

3.1.4.6 Voraussetzungen für § 13a Verfahren gegeben?

„4) Bereits angesprochen wurde der Punkt, ob überhaupt die Voraussetzungen dafür gegeben sind, den VBPl. ohne Umweltprüfung zu verabschieden; anders ausgedrückt, ob die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB überhaupt angenommen werden können.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB liegen vor (siehe lfd. Nr. 3.1.4.4). Die Umweltbelange wurden ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

3.1.4.7 Berücksichtigung Denkmalschutz-Satzung

„Der Rat der Kreisstadt Siegburg wird ebenso prüfen müssen, in welchem Verhältnis dieser VBPl. zur Denkmal-Schutz-Satzung steht.“

Stellungnahme der Verwaltung

Prägende Bauten für den Denkmalsbereich sind die Kaiserstraße 39, 41, 43, 45, 47, 50, 52, 54, 56, 60 und 64.

Die Baudenkmäler Kaiserstraße 44, 58 und 64 befinden sich nicht im unmittelbaren vis-a-vis des Vorhabens, sondern nördlich bzw. südlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Unmittelbar vis-a-vis liegen die Häuser mit den Adressen Kaiserstraße 46 – 54. Hier sind die Häuser mit den Adressen Kaiserstraße 50, 52 und 54 prägende Bauten für den Denkmalsbereich. Hausnummer 54 (Wandhöhe = 76,6 m ü. NHN, Firsthöhe = 81 m ü. NHN) befindet sich vis-a-vis des III-IV-geschossigen Gebäudeteils (Brüstungshöhe III-geschossige Straßenrandbebauung = 78,8 m ü. NHN).

Die den Denkmalsbereich prägenden Bauten, die nördlich an das Vorhaben anschließen, sind die Häuser mit den Adressen Kaiserstraße 39 – 47. Auch hier vermittelt der III-IV-geschossige Gebäudeteil zum V-geschossigen Hauptbaukörper. Das 5. und 6. Obergeschoss springen deutlich aus der Straßenflucht zurück. Die Sichtachse auf den Michaelsberg wird nicht beeinträchtigt.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

3.1.4.8 Verfristete Stellungnahme

„Auch dann, wenn es von mir versäumt wurde, in der Zeit der Offenlage Stellung zu nehmen (dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Ausmaße des „Technik-Riegels“ in den Planunterlagen nur am Rande erkennbar waren), sind die von mir vorgetragene Aspekte m. E. so gewichtig, dass sich der Rat der Kreisstadt Siegburg damit auseinandersetzen muss.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird als Eingabe im Rahmen der erneuten Offenlage gewertet.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

3.1.5 Privatperson G mit Schreiben vom 04.03.2021

08. MRZ. 2021

Kreisstadt Siegburg
Herrn Bürgermeister
Stefan Rosemann
Nogenter Platz 10
53721 Siegburg

Handwritten notes:
Til 161
Ma/10/3
18.03.21
L

St. Augustin, 04.03.2021

VBPI. Nr. 49
hier: Bedenken und Anregungen

Sehr geehrter Herr Rosemann,

wir sind Eigentümerinnen des Flurstücks Kaiserstraße ■■■.

Wir haben erhebliche Bedenken gegen die Realisierung des Bauvorhabens „Kaiser-Carre“ in dem geplanten Umfang:

-im Bezug auf das geplante Technik-Gebäude,
-aber auch zum Geschäfts- und Wohngebäude an sich.

1.
Wie in der Plan-Begründung auf S. 9 unten ausgeführt, soll „parallel zur Theodor-Heuss-Straße ein III-geschossiger Technik-Riegel“ errichtet werden, auf dem zusätzlich „auf dem obersten Dachabschluss ... Technikaufbauten geplant sind.“

Dies führt neben dem eigentlichen Hauptgebäude zu einem weiteren Gebäude entlang der Theodor-Heuss-Straße, mit einer Länge von mehr als 50 m (!) mit einer Höhe von ca. 15 m + Dachaufbauten (!).

Wie es in der Plan-Begründung zutreffend negativ umschrieben wird: zu einem „Technik-Riegel“.

Dies kann von Ihnen zum einen städtebaulich nicht gewollt sein und ist zum andern unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nicht „erforderlich“ iSd BauGB; zudem verletzt es die Belange der Eigentümer und Bewohner an der Kaiserstraße.

In Verbindung mit dem eigentlichen Bauvorhaben an der Cecilienstraße vermittelt dieses Vorhaben ein – wie es von der Rechtsprechung des OVG NRW genannt wird – Gefühl des „Eingemauert-Sein“ bezogen auf die Innenhöfe der Gebäude Kaiserstraße 39 bis 47. Man hat das Gefühl, zukünftig in einem „Gefängnis-Innenhof“ zu wohnen.

Dies verstößt offensichtlich gegen den in § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauGB enthaltenen Grundsatz, dass die Bauleitplanung Sorge tragen muss, „gesunde Wohnverhältnisse“ zu gewährleisten.

Es liegt auf der Hand, dass kaum noch Frischluft in die Innenhöfe gelangen wird. Das Technik-Gebäude „riegelt“ - im wahrsten Sinne des Wortes - diese notwendige frische Luft ab. Hinzu kommt die Höhe des eigentlichen „Kaiser-Carrés“.

Zudem ist auf jeden Fall davon auszugehen, dass im Sommer die Sonne diese durchgehende Wand des „Technik-Riegels“ aufheizen und zu einer unerträglichen Hitze-Entwicklung in den Innenhöfen führen wird (vgl. die Süd-West-Ausrichtung).

Ungeachtet des Umstandes, dass eine solche Bebauung städtebaulich nicht gewollt sein kann (die gegenüberliegende Bebauung an der Theodor-Heuss-Straße springt zurück), führt dies zu einer weiteren nicht hinzunehmenden Verschlechterung der Wohnverhältnisse. Die Bewohner werden einer unerträglichen Hitze ausgesetzt sein. Ihnen wird – um es mit dem OVG NRW zu sagen – „Licht und Luft“ genommen.

Dies wiederum läuft dem Grundsatz des § 1 Abs. 6 Ziff. 7 lit. c BauGB zuwider, wonach „umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit“ zwingend in die Betrachtung einzustellen sind. Leider geht die Plan-Begründung Ziff.9.1 mit keinem Wort auf diese Situation ein.

Nur ein Verzicht auf den „Technik-Riegel“ würde nach unserer Einschätzung hier Abhilfe schaffen; mindestens jedoch ist eine massive Reduzierung geboten!

2.

Zusätzlich stehen die zu erwartenden Emissionen/Immissionen von den Technik-Aufbauten im Raume.

Hier ist bisher völlig unklar, um welche Aufbauten es sich handeln wird (Art, Umfang, Lage, Lautstärke).

Es ist bekannt, dass derartige Technik-Anlagen erheblichen Lärm verursachen und damit die Gesundheit schädigen. Dies gilt um so mehr, als sie direkt hier neben bzw. über den Innenhöfen liegen sollen.

Dazu vermissen wir eine sachverständige Bewertung der zu erwartenden Emissionen/Immissionen auf der Basis gesicherter Daten (Anzahl, Umfang, Lage und Lautstärke) der Aufbauten. Das einsehbare Gutachten beinhaltet keine Bewertung der Innenhöfe und der benachbarten Gebäude. Eine farbliche Kennzeichnung – die beim Neubau bzw. den Häusern auf der anderen Seite der Kaiserstraße - liegt jedenfalls nicht vor.

Aus den vorgenannten Gründen zu Ziff. 1 und 2 bestehen erhebliche Bedenken, den VBPl. Nr. 49 ohne eine Untersuchung dieser (Umwelt) Belange vorzunehmen (vgl. auch § 1 a Abs. 5 BauGB „Belange des Klimaschutzes sind einzustellen“).



Weiter kommt hinzu, dass die nahe der Grundstücksgrenze zum Baugrundstück stehenden Bäume mit Sicherheit diesen Eingriff nicht überleben werden, so dass eine zusätzliche Verschlechterung der Wohnverhältnisse in den Innenhöfen zu befürchten ist.

3.

Wir möchten darauf hinweisen, dass der Rat der Kreisstadt Siegburg unvoreingenommen über diesen VBPl. zu befinden hat.

Auch dann, wenn der bisherige BPl. ebenfalls eine „III-geschossige geschlossene Bauweise“ festgesetzt hat, ist der Rat der Kreisstadt Siegburg nicht daran gehindert, zu besseren, städtebaulichen und im Interesse der Bürger verträglicheren Erkenntnissen zu gelangen.

Erinnert wird in diesem Zusammenhang an das - selbst gegebene - Leitbild der Kreisstadt Siegburg:

„Zu den Grundregeln gehört die Einbindung der Siegbürger in die Entscheidungsfindung.“

Dies möchten wir hiermit einfordern.

Anders ausgedrückt: Selbst wenn die bisherige Planung – auf der Basis der mit dem Investor geführten Gespräche – einen „Technik-Riegel“ in dieser Größenordnung vorsieht, ist der Rat nicht gehindert, davon abzuweichen.

Einen Anspruch des Investors, dass diese Planung beibehalten wird, existiert nach dem BauGB ausdrücklich nicht. Im Gegenteil: Mit § 1 Abs. 3 S. 2 und 3 BauGB legt der Gesetzgeber unmissverständlich fest, dass ein Investor „keinen Anspruch“ auf Realisierung der Bauleitplanung hat; die Gemeinde Siegburg macht sich somit nicht etwa schadensersatzpflichtig, wenn sie – vorliegend wesentlich bezogen auf den „Technik-Riegel“ – zu anderen Ergebnissen kommt.

4.

Bereits angesprochen wurde der Punkt, ob überhaupt die Voraussetzungen dafür gegeben sind, den VBP ohne Umweltprüfung zu verabschieden; anders ausgedrückt, ob die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB überhaupt angenommen werden können.

Der Rat der Kreisstadt Siegburg wird ebenso prüfen müssen, in welchem Verhältnis dieser VBPl. zur Denkmal-Schutz-Satzung steht.

5.

Weiterhin bestehen Bedenken gegen den Bau des Haupthauses, welches unmittelbar an unser Haus Kaiserstr. 39 angebaut wird. Hier ist ein Innenhof auf dem 2. OG geplant, welches nach den uns vorliegenden Plänen keine Abgrenzung zu dem hinteren Teil des Anbaus im Erdgeschoss unseres Hauses hat. Ob und inwieweit hier Lärm-, Schmutz- und Sichtbeeinträchtigungen unserer Mieter vorliegen, wurde nicht geprüft. Auch ist nicht klar ersichtlich, inwieweit diese Fläche so abgegrenzt ist, so dass Verunreinigungen unseres Flachdaches u. ä. vermieden werden.



Es liegen auch keine gutachterlichen Stellungnahmen zu Emissions-/Immissionsbeeinträchtigungen bei unserem vorderen Haupthaus (Kaiserstr. [REDACTED]) durch das Gebäude „Kaiser-Carre“ und seiner Nutzer vor.

6.
Dieser Innenhof im 2. OG des Neubaus wird langfristig eine baurechtlich zulässige Erhöhung des hinteren Teils unseres Gebäudes entgegenstehen, da er damit „zugemauert“ werden würde. Auch der Lichteinfall und die Luftzirkulation der eingeplanten Balkone und Terrassen des neuen Hauses könnten nachteilig verändert werden. Uns werden dadurch schon jetzt baurechtliche Beschränkungen auferlegt, die für uns nicht hinnehmbar sind.

Auch dann, wenn es von uns versäumt wurde, in der Zeit der Offenlage Stellung zu nehmen (dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Ausmaße des „Technik-Riegels“ in den Planunterlagen nur am Rande erkennbar waren), sind die von uns vorgetragene Aspekte u.E. so gewichtig, dass sich der Rat der Kreisstadt Siegburg damit auseinandersetzen muss.

Wir würden uns freuen, wenn unsere Argumente zumindest zur Prüfung der Situation führen.

Freundliche Grüße

[REDACTED]

[REDACTED]

Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

3.1.5.1 Erfordernis der Planung nicht vorhanden

„Wir haben erhebliche Bedenken gegen die Realisierung des Bauvorhabens „Kaiser-Carre“ in dem geplanten Umfang:

- im Bezug auf das geplante Technik-Gebäude,*
- aber auch zum Geschäfts- und Wohngebäude an sich.*

1) Wie in der Plan-Begründung auf Seite 9 unten ausgeführt, soll „parallel zur Theodor-Heuss-Straße ein III-geschossiger Technik-Riegel“ errichtet werden, auf dem zusätzlich „auf dem obersten Dachabschluss Technikaufbauten geplant sind.“

Dies führt neben dem eigentlichen Hauptgebäude zu einem weiteren Gebäude entlang der Theodor-Heuss-Straße mit einer Länge von mehr als 50 m (!) mit einer Höhe von ca. 15 m + Dachaufbauten (!). Wie es in der Plan-Begründung zutreffend negativ umschrieben wird: zu einem „Technik-Riegel“. Dies kann von Ihnen zum einen städtebaulich nicht gewollt sein und ist zum anderen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nicht „erforderlich“ iSd BauGB; zudem verletzt es die Belange der Eigentümer und Bewohner an der Kaiserstraße.“

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe lfd. Nr. 3.1.4.1

3.1.5.2 „Eingemauert-Sein“ widerspricht gesunden Wohnverhältnissen

„In Verbindung mit dem eigentlichen Bauvorhaben an der Cecilienstraße vermittelt dieses Vorhaben ein — wie es von der Rechtsprechung des OVG NRW genannt wird — Gefühl des „Eingemauert-Sein“ bezogen auf die Innenhöfe der Gebäude Kaiserstraße 39 bis 47. Man hat das Gefühl, zukünftig in einem „Gefängnis-Innenhof“ zu wohnen.

Dies verstößt offensichtlich gegen den in § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauGB enthaltenen Grundsatz, dass die Bauleitplanung Sorge tragen muss, „gesunde Wohnverhältnisse“ zu gewährleisten.

Es liegt auf der Hand, dass kaum noch Frischluft in die Innenhöfe gelangen wird. Das Technik-Gebäude „riegelt“ - im wahrsten Sinne des Wortes - diese notwendige frische Luft ab. Hinzu kommt die Höhe des eigentlichen „Kaiser-Carrés“.

Zudem ist auf jeden Fall davon auszugehen, dass im Sommer die Sonne diese durchgehende Wand des „Technik-Riegels“ aufheizen und zu einer unerträglichen Hitze-Entwicklung in den Innenhöfen führen wird (vgl. die Süd-West-Ausrichtung).

Ungeachtet des Umstandes, dass eine solche Bebauung städtebaulich nicht gewollt sein kann (die gegenüberliegende Bebauung an der Theodor-Heuss-Straße springt zurück), führt dies zu einer weiteren nicht hinzunehmenden Verschlechterung der Wohnverhältnisse. Die Bewohner werden einer unerträglichen Hitze ausgesetzt sein. Ihnen wird — um es mit dem OVG NRW zu sagen — „Licht und Luft“ genommen.

Dies wiederum läuft dem Grundsatz des § 1 Abs. 6 Ziff. 7 lit. c BauGB zuwider, wonach „umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit“ zwingend in die Betrachtung einzustellen sind. Leider geht die Plan-Begründung in Ziff. 9. 1 mit keinem Wort auf diese Situation ein.

Nur ein Verzicht auf den „Technik-Riegel“ würde hier Abhilfe schaffen; mindestens jedoch ist eine massive Reduzierung geboten!“

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe lfd. Nr. 3.1.4.2

3.1.5.3 Auswirkungen haustechnischer Anlagen auf angrenzende Wohnbebauung

„2) Zusätzlich stehen die zu erwartenden Emissionen/Immissionen von den Technik-Aufbauten im Raume.

Hier ist bisher völlig unklar, um welche Aufbauten es sich handeln wird (Art, Umfang, Lage, Lautstärke). Es ist bekannt, dass derartige Technik-Anlagen erheblichen Lärm verursachen und damit die Gesundheit schädigen. Dies gilt umso mehr, als sie direkt hier neben bzw. über den Innenhöfen liegen sollen.

Dazu vermissen wir eine sachverständige Bewertung der zu erwartenden Emissionen/Immissionen auf der Basis gesicherter Daten (Anzahl, Umfang, Lage und Lautstärke) der Aufbauten. Das einsehbare Gutachten beinhaltet keine Bewertung der Innenhöfe und der benachbarten Gebäude. Eine farbliche Kennzeichnung – wie beim Neubau bzw. den Häusern auf der anderen Seite der Kaiserstraße – liegt jedenfalls nicht vor.“

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe lfd. Nr. 3.1.4.3

3.1.5.4 Belange des Klimaschutzes / Eingriff in Baumbestand

„Aus den vorgenannten Gründen zu Ziff. 1. und 2 bestehen erhebliche Bedenken, den VBPI. Nr. 49 ohne eine Untersuchung dieser (Umwelt) Belange vorzunehmen (vgl. auch § 1 a Abs. 5 BauGB „Belange des Klimaschutzes sind einzustellen“).

Weiter kommt hinzu, dass die nahe der Grundstücksgrenze zum Baugrundstück stehenden Bäume mit Sicherheit diesen Eingriff nicht überleben werden, so dass eine zusätzliche Verschlechterung der Wohnverhältnisse in den Innenhöfen zu befürchten ist.“

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe lfd. Nr. 3.1.4.4

3.1.5.5 Berücksichtigung der Anregungen aus der Öffentlichkeit (Leitbild der Stadt Siegburg)

„3) Wir möchten darauf hinweisen, dass der Rat der Kreisstadt Siegburg unvoreingenommen über diesen VBPI. zu befinden hat.

Auch dann, wenn der bisherige BPl. ebenfalls eine „III-geschossige geschlossene Bauweise“ festgesetzt hat, ist der Rat der Kreisstadt Siegburg nicht daran gehindert, zu besseren, städtebaulichen und im Interesse der Bürger verträglicheren Erkenntnissen zu gelangen.

Erinnert wird in diesem Zusammenhang an das - selbst gegebene - Leitbild der Kreisstadt Siegburg: „Zu den Grundregeln gehört die Einbindung der Siegburger in die Entscheidungsfindung.“

Dies wird hiermit eingefordert.

Anders ausgedrückt: Selbst wenn die bisherige Planung — auf der Basis der mit dem Investor geführten Gespräche — einen „Technik-Riegel“ in dieser Größenordnung vorsieht, ist der Rat nicht gehindert, davon abzuweichen.

Einen Anspruch des Investors, dass diese Planung beibehalten wird, existiert nach dem BauGB ausdrücklich nicht. Im Gegenteil: Mit § 1 Abs. 3 S. 2 und 3 BauGB legt der Gesetzgeber unmissverständlich fest, dass ein Investor „keinen Anspruch“ auf Realisierung der Bauleitplanung hat; die Gemeinde Siegburg macht sich somit nicht etwa schadensersatzpflichtig, wenn sie — vorliegend wesentlich bezogen auf den „Technik-Riegel“ — zu anderen Ergebnissen kommt.“

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe lfd. Nr. 3.1.4.5

Der Stellungnahme wurde gefolgt / nicht gefolgt. / Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

3.1.5.6 Voraussetzungen für § 13a Verfahren gegeben?

„4) Bereits angesprochen wurde der Punkt, ob überhaupt die Voraussetzungen dafür gegeben sind, den VBP. ohne Umweltprüfung zu verabschieden; anders ausgedrückt, ob die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB überhaupt angenommen werden können.“

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe lfd. Nr. 3.1.4.6

3.1.5.7 Berücksichtigung Denkmalschutz-Satzung

„Der Rat der Kreisstadt Siegburg wird ebenso prüfen müssen, in welchem Verhältnis dieser VBPl. zur Denkmal-Schutz-Satzung steht.“

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe lfd. Nr. 3.1.4.7

3.1.5.8 Kritik am Hauptbaukörper

„Weiterhin bestehen Bedenken gegen den Bau des Haupthauses, welches unmittelbar an unser Haus Kaiserstr. 39 angebaut wird. Hier ist ein Innenhof auf dem 2. OG geplant, welches nach den uns vorliegenden Plänen keine Abgrenzung zu dem hinteren Teil des Anbaus im Erdgeschoss unseres Hauses hat. Ob und inwieweit hier Lärm-, Schmutz- und Sichtbeeinträchtigungen unserer Mieter vorliegen, wurde nicht geprüft.

Auch ist nicht klar ersichtlich, inwieweit diese Fläche so abgegrenzt ist, so dass Verunreinigungen unseres Flachdaches u. ä. vermieden werden.

Es liegen auch keine gutachterlichen Stellungnahmen zu Emissions-/Immisionsbeeinträchtigungen bei unserem vorderen Haupthaus (Kaiserstr. 39) durch das Gebäude „Kaiser-Carre“ und seiner Nutzer vor.“

Stellungnahme der Verwaltung

Das nördlich angrenzende Flurstück (Kaiserstraße 39) ist über die gesamte Länge grenzständig bebaut. Das Vorhaben soll ebenfalls grenzständig errichtet werden.

Die planbedingten Auswirkungen des Vorhabens auf die angrenzende Bebauung wurden fachgutachterlich untersucht. Auf den Übergang zur unmittelbar angrenzenden III-geschossigen Bebauung wird straßenseitig durch eine Staffelung der zulässigen Geschosse von einer III-IV-geschossigen bis zu einer V-geschossigen Bebauung mit zwei zurückspringenden obersten Geschossen reagiert.

Die Verhinderung von Verunreinigungen des Flachdachs ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

3.1.5.9 Kritik an Ausbildung Innenhof

„6. Dieser Innenhof im 2. OG des Neubaus wird langfristig eine baurechtlich zulässige Erhöhung des hinteren Teils unseres Gebäudes entgegenstehen, da er damit „zugemauert“ werden würde. Auch der Lichteinfall und die Luftzirkulation der eingeplanten Balkone und Terrassen des neuen Hauses könnten nachteilig verändert werden. Uns werden dadurch schon jetzt baurechtliche Beschränkungen auferlegt, die für uns nicht hinnehmbar sind.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die grenzständige Bebauung schränkt die Bebaubarkeit der Nachbargrundstücke nicht ein. Im Rahmen der planungsrechtlich zulässigen Ausnutzung kann auf die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

3.1.5.10 Verfristete Stellungnahme

„Auch dann, wenn es von uns versäumt wurde, in der Zeit der Offenlage Stellung zu nehmen (dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Ausmaße des „Technik-Riegels“ in den Planunterlagen nur am Rande erkennbar waren), sind die von uns vorgetragene Aspekte u. E. so gewichtig, dass sich der Rat der Kreisstadt Siegburg damit auseinandersetzen muss.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird als Eingabe im Rahmen der erneuten Offenlage gewertet.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

3.1.6 Privatperson H mit Schreiben vom 04.03.2021

08. MRZ. 2021

EINSCHREIBEN

Kreisstadt Siegburg
Bürgermeister Stefan Rosemann
Nogenter Platz 10
53721 Siegburg

Kaiserstraße

53721 Siegburg

Siegburg, den 04.03.2021

Handwritten notes:
Ma 16/3
18.03.21
L

Betrifft: Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP 49

hier: Bedenken und Anregungen in Ergänzung zu unserem Widerspruch vom 08.02.21

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Mit-Eigentümer des Flurstücks Kaiserstraße FL5 Nr. [REDACTED] und Anwohner im entstehenden Innenhof zwischen Kaiser-Carré und zugehörigem Technik-Gebäude.

Ich habe erhebliche Bedenken gegen die Realisierung des Bauvorhabens „Kaiser-Carre“ in dem geplanten Umfang. Im Speziellen bestehen erhebliche Bedenken gegen das geplante Technik-Gebäude.

1.

Wie in der Plan-Begründung auf S. 9 unten ausgeführt, soll „parallel zur Theodor-Heuss-Straße ein III-geschossiger Technik-Riegel“ errichtet werden, auf dem zusätzlich „auf dem obersten Dachabschluss Technikaufbauten geplant sind.“

Dies führt neben dem eigentlichen Hauptgebäude zu einem weiteren Gebäude entlang der Theodor-Heuss-Straße mit einer Länge von mehr als 50 m (!) mit einer Höhe von ca. 15 m + Dachaufbauten (!).

Wie es in der Plan-Begründung zutreffend negativ umschrieben wird, zu einem „Technik-Riegel“.

Dies kann von Ihnen zum einen städtebaulich nicht gewollt sein; und ist zum andern unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nicht „erforderlich“ iSd BauGB; zudem verletzt es die Belange der Eigentümer und Bewohner an der Kaiserstraße im betreffenden Bereich.

Seite 1 von 3

In Verbindung mit dem eigentlichen Bauvorhaben an der Cecilienstraße vermittelt dieses Vorhaben ein – wie es von der Rechtsprechung des OVG NRW genannt wird – Gefühl des „Eingemauert-Sein“ bezogen auf die Innenhöfe der Gebäude Kaiserstraße 39 bis 47. Die Höhe der geplanten Ummauerung vermittelt ein Gefühl von erdrückender, erschlagender Wirkung. Oder mit Worten des Bauvorhabens selbst: Mit einriegelnder Wirkung!

Dies verstößt offensichtlich und ins Auge springend gegen den in § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauGB enthaltenen Grundsatz, dass die Bauleitplanung Sorge tragen muss, „gesunde Wohnverhältnisse“ zu gewährleisten.

Jeder wird sich gut vorstellen können, dass kaum noch Frischluft in die Innenhöfe gelangen wird. Das Technik-Gebäude „riegelt“ - im wahrsten Sinne des Wortes - diese notwendige frische Luft ab. Hinzu kommt die Höhe des eigentlichen „Kaiser-Carrés“.

Zudem: Man muss nicht Heilseher sein, um festzustellen, dass in den durch den Klimawandel immer heißer werdenden Sommern, die Sonne diese durchgehende Wand des „Technik-Riegels“ aufheizen und zu einer unerträglichen Hitze-Entwicklung in den Innenhöfen führen wird (vgl. die Süd-West-Ausrichtung).

Ungeachtet des Umstandes, dass eine solche Bebauung städtebaulich nicht gewollt sein kann (die gegenüberliegende Bebauung an der Theodor-Heuss-Straße springt zurück), führt dies zu einer weiteren nicht hinzunehmenden Verschlechterung der Wohnverhältnisse. Die Bewohner werden einer unerträglichen Hitze ausgesetzt sein. Ihnen wird – um es mit dem OVG NRW zu sagen – „Licht und Luft“ genommen.

Dies wiederum läuft dem Grundsatz des § 1 Abs. 6 Ziff. 7 lit. c BauGB zuwider, wonach „umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit“ zwingend in die Betrachtung einzustellen sind. Mit keinem Satz geht die Plan-Begründung in Ziff. 9. 1 auf diese Situation ein.

Nur ein Verzicht auf den „Technik-Riegel“ würde hier Abhilfe schaffen; mindestens jedoch ist eine massive Reduzierung geboten!

2.

Zusätzlich stehen die zu erwartenden Emissionen/Immissionen von den Technik-Aufbauten im Raume.

Hier ist mir bisher völlig unklar, um welche Aufbauten es sich handeln wird (Art, Umfang, Lage, Lautstärke).

Es ist bekannt, dass derartige Technik-Anlagen erheblichen Lärm verursachen und damit die Gesundheit schädigen. Dies gilt um so mehr, als sie direkt hier neben bzw. über den Innenhöfen liegen sollen.

Dazu vermisse ich eine sachverständige Bewertung der zu erwartenden Emissionen/Immissionen auf der Basis gesicherter Daten (Anzahl, Umfang, Lage und Lautstärke) der Aufbauten.

Aus den vorgenannten Gründen zu Ziff. 1 und 2 bestehen erhebliche Bedenken, den VBP Nr. 49 ohne eine Untersuchung dieser (Umwelt) Belange vorzunehmen (vgl. auch § 1 a Abs. 5 BauGB „Belange des Klimaschutzes sind einzustellen“).

Weiter kommt hinzu, dass die nahe der Grundstücksgrenze zum Baugrundstück stehenden Bäume mit Sicherheit diesen Eingriff nicht überleben werden, so dass eine zusätzliche Verschlechterung der Wohnverhältnisse in den Innenhöfen zu befürchten ist.

3.

Der Rat der Kreisstadt Siegburg hat unvoreingenommen über diesen VBP zu befinden.

Auch dann, wenn der bisherige B-Plan ebenfalls eine „*III-geschossige geschlossene Bauweise*“ festgesetzt hat, ist der Rat der Kreisstadt Siegburg nicht daran gehindert, zu besseren, städtebaulichen und im Interesse der Bürger verträglicheren Erkenntnissen zu gelangen.

Erinnert wird in diesem Zusammenhang an das - selbst gegebene - Leitbild der Kreisstadt Siegburg:

„Zu den Grundregeln gehört die Einbindung der Siegbürger in die Entscheidungsfindung.“

Dies wird hiermit eingefordert.

Anders ausgedrückt: Selbst, wenn die bisherige Planung – auf der Basis der mit dem Investor geführten Gespräche – einen „*Technik-Riegel*“ in dieser Größenordnung vorsieht, ist der Rat nicht gehindert, davon abzuweichen.

Einen Anspruch des Investors, dass diese Planung beibehalten wird, existiert nach dem BauGB ausdrücklich **nicht**. Im Gegenteil: Mit § 1 Abs. 3 S. 2 und 3 BauGB legt der Gesetzgeber unmissverständlich fest, dass ein Investor „*keinen Anspruch*“ auf Realisierung der Bauleitplanung hat; die Gemeinde Siegburg macht sich somit nicht etwa schadensersatzpflichtig, wenn sie – vorliegend wesentlich bezogen auf den „*Technik-Riegel*“ – zu anderen Ergebnissen kommt.

4.

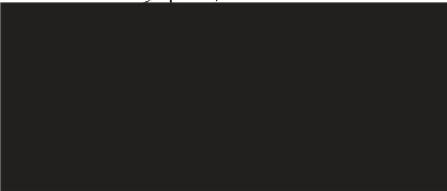
Bereits angesprochen wurde der Punkt, ob überhaupt die Voraussetzungen dafür gegeben sind, den VBP ohne Umweltprüfung zu verabschieden; anders ausgedrückt, ob die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB überhaupt angeommen werden können.

Der Rat der Kreisstadt Siegburg wird ebenso prüfen müssen, in welchem Verhältnis dieser VBP zur Denkmal-Schutz-Satzung steht.

Auch dann, wenn es von mir versäumt wurde, in der Zeit der Offenlage Stellung zu nehmen (dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Ausmaße des „*Technik-Riegels*“ in den vorliegenden Planunterlagen für mich nicht erkennbar waren), sind die von mir vorgetragenen Aspekte und Einwände so gewichtig, dass sich der Rat der Kreisstadt Siegburg damit auseinandersetzen muss.

In der Hoffnung keine Fehlbitte getan zu haben verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen



Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

3.1.6.1 Erfordernis der Planung nicht vorhanden

„Ich habe erhebliche Bedenken gegen die Realisierung des Bauvorhabens „Kaiser-Carre“ in dem geplanten Umfange. Im Speziellen bestehen erhebliche Bedenken gegen das geplante Technik-Gebäude.

1) Wie in der Plan-Begründung auf Seite 9 unten ausgeführt, soll „parallel zur Theodor-Heuss-Straße ein III-geschossiger Technik-Riegel“ errichtet werden, auf dem zusätzlich „auf dem obersten Dachabschluss Technikaufbauten geplant sind.“

Dies führt neben dem eigentlichen Hauptgebäude zu einem weiteren Gebäude entlang der Theodor-Heuss-Straße mit einer Länge von mehr als 50 m (!) mit einer Höhe von ca. 15 m + Dachaufbauten (!).

Wie es in der Plan-Begründung zutreffend negativ umschrieben wird: zu einem „Technik-Riegel“. Dies kann von Ihnen zum einen städtebaulich nicht gewollt sein und ist zum anderen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nicht „erforderlich“ iSd BauGB; zudem verletzt es die Belange der Eigentümer und Bewohner an der Kaiserstraße.“

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe lfd. Nr. 3.1.4.1

3.1.6.2 „Eingemauert-Sein“ widerspricht gesunden Wohnverhältnissen

„In Verbindung mit dem eigentlichen Bauvorhaben an der Cecilienstraße vermittelt dieses Vorhaben ein — wie es von der Rechtsprechung des OVG NRW genannt wird — Gefühl des „Eingemauert-Sein“ bezogen auf die Innenhöfe der Gebäude Kaiserstraße 39 bis 47. Die Höhe der geplanten Ummauerung vermittelt ein Gefühl von erdrückender, erschlagender Wirkung. Oder mit den Worten des Bauvorhabens selbst: Mit einriegelnder Wirkung!.

Dies verstößt offensichtlich und ins Auge springend gegen den in § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauGB enthaltenen Grundsatz, dass die Bauleitplanung Sorge tragen muss, „gesunde Wohnverhältnisse“ zu gewährleisten. Jeder wird sich gut vorstellen können, dass kaum noch Frischluft in die Innenhöfe gelangen wird. Das Technik-Gebäude „riegelt“ - im wahrsten Sinne des Wortes - diese notwendige frische Luft ab. Hinzu kommt die Höhe des eigentlichen „Kaiser-Carrés“.

Zudem: Man muss nicht Hellseher sein, um festzustellen, dass in den durch den Klimawandel immer heißer werdenden Sommern die Sonne diese durchgehende Wand des „Technik-Riegels“ aufheizen und zu einer unerträglichen Hitze-Entwicklung in den Innenhöfen führen wird (vgl. die Süd-West-Ausrichtung).

Ungeachtet des Umstandes, dass eine solche Bebauung städtebaulich nicht gewollt sein kann (die gegenüberliegende Bebauung an der Theodor-Heuss-Straße springt zurück), führt dies zu einer weiteren nicht hinzunehmenden Verschlechterung der Wohnverhältnisse. Die Bewohner werden einer unerträglichen Hitze ausgesetzt sein. Ihnen wird — um es mit dem OVG NRW zu sagen — „Licht und Luft“ genommen.

Dies wiederum läuft dem Grundsatz des § 1 Abs. 6 Ziff. 7 lit. c BauGB zuwider, wonach „umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit“ zwingend in die Betrachtung einzustellen sind. Mit keinem Satz geht die Plan-Begründung in Ziff. 9. 1 auf diese Situation ein.

Nur ein Verzicht auf den „Technik-Riegel“ würde hier Abhilfe schaffen; mindestens jedoch ist eine massive Reduzierung geboten!“

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe lfd. Nr. 3.1.4.2

3.1.6.3 Auswirkungen haustechnischer Anlagen auf angrenzende Wohnbebauung

„2) Zusätzlich stehen die zu erwartenden Emissionen/Immissionen von den Technik-Aufbauten im Raume.

Hier ist bisher völlig unklar, um welche Aufbauten es sich handeln wird (Art, Umfang, Lage, Lautstärke). Es ist bekannt, dass derartige Technik-Anlagen erheblichen Lärm verursachen und damit die Gesundheit schädigen. Dies gilt umso mehr, als sie direkt hier neben bzw. über den Innenhöfen liegen sollen.

Dazu vermisste ich eine sachverständige Bewertung der zu erwartenden Emissionen/Immissionen auf der Basis gesicherter Daten (Anzahl, Umfang, Lage und Lautstärke) der Aufbauten.“

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe lfd. Nr. 3.1.4.3

3.1.6.4 Belange des Klimaschutzes / Eingriff in Baumbestand

„Aus den vorgenannten Gründen zu Ziff. 1. und 2 bestehen erhebliche Bedenken, den VBPI. Nr. 49 ohne eine Untersuchung dieser (Umwelt) Belange vorzunehmen (vgl. auch § 1 a Abs. 5 BauGB „Belange des Klimaschutzes sind einzustellen“).

Weiter kommt hinzu, dass die nahe der Grundstücksgrenze zum Baugrundstück stehenden Bäume mit Sicherheit diesen Eingriff nicht überleben werden, so dass eine zusätzliche Verschlechterung der Wohnverhältnisse in den Innenhöfen zu befürchten ist.“

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe lfd. Nr. 3.1.4.4

3.1.6.5 Berücksichtigung der Anregungen aus der Öffentlichkeit

„3) Der Rat der Kreisstadt Siegburg hat unvoreingenommen über diesen VBPI. zu befinden. Auch dann, wenn der bisherige BPl. ebenfalls eine „III-geschossige geschlossene Bauweise“ festgesetzt hat, ist der Rat der Kreisstadt Siegburg nicht daran gehindert, zu besseren, städtebaulichen und im Interesse der Bürger verträglicheren Erkenntnissen zu gelangen.

Erinnert wird in diesem Zusammenhang an das - selbst gegebene - Leitbild der Kreisstadt Siegburg:

„Zu den Grundregeln gehört die Einbindung der Siegburger in die Entscheidungsfindung.“

Dies wird hiermit eingefordert.

Anders ausgedrückt: Selbst wenn die bisherige Planung — auf der Basis der mit dem Investor geführten Gespräche — einen „Technik-Riegel“ in dieser Größenordnung vorsieht, ist der Rat nicht gehindert, davon abzuweichen.

Einen Anspruch des Investors, dass diese Planung beibehalten wird, existiert nach dem BauGB ausdrücklich nicht. Im Gegenteil: Mit § 1 Abs. 3 S. 2 und 3 BauGB legt der Gesetzgeber unmissverständlich fest, dass ein Investor „keinen Anspruch“ auf Realisierung der Bauleitplanung hat; die Gemeinde Siegburg macht sich somit nicht etwa schadensersatzpflichtig, wenn sie — vorliegend wesentlich bezogen auf den „Technik-Riegel“ — zu anderen Ergebnissen kommt.“

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe lfd. Nr. 3.1.4.5

3.1.6.6 Voraussetzungen für § 13a Verfahren gegeben?

„4) Bereits angesprochen wurde der Punkt, ob überhaupt die Voraussetzungen dafür gegeben sind, den VBP. ohne Umweltprüfung zu verabschieden; anders ausgedrückt, ob die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB überhaupt angenommen werden können.“

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe lfd. Nr. 3.1.4.6.

3.1.6.7 Berücksichtigung Denkmalschutz-Satzung

„Der Rat der Kreisstadt Siegburg wird ebenso prüfen müssen, in welchem Verhältnis dieser VBPl. zur Denkmal-Schutz-Satzung steht.“

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe lfd. Nr. 3.1.4.7

3.1.6.8 Verfristete Stellungnahme

„Auch dann, wenn es von mir versäumt wurde, in der Zeit der Offenlage Stellung zu nehmen (dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Ausmaße des „Technik-Riegels“ in den Planunterlagen nur am Rande erkennbar waren), sind die von mir vorgetragene Aspekte so gewichtig, dass sich der Rat der Kreisstadt Siegburg damit auseinandersetzen muss.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird als Eingabe im Rahmen der erneuten Offenlage gewertet.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

3.1.7 Privatperson I mit Schreiben vom 07.03.2021

7.0. MRZ. 2021

Kopfbogen [REDACTED]

An [REDACTED]
Kreisstadt Siegburg Kaiserstr [REDACTED]

... 53721 Siegburg

VBPl. Nr. 49
hier. Bedenken und Anregungen

16.3. 18.03.21
[Handwritten signatures]

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin / wir sind Eigentümer / Mit-Eigentümer des Flurstücks Kaiserstraße .. [REDACTED]

Ich / wir habe / haben erhebliche Bedenken gegen die Realisierung des Bauvorhabens „Kaiser-Carre“ in dem geplanten Umfang;

vor allem bestehen erhebliche Bedenken gegen das geplante Technik-Gebäude.

1.
Wie in der Plan-Begründung auf S. 9 unten ausgeführt, soll „parallel zur Theodor-Heuss-Straße ein *Ill-geschossiger Technik-Riegel*“ errichtet werden, auf dem zusätzlich „auf dem obersten Dachabschluss ... *Technikaufbauten geplant sind*.“

Dies führt neben dem eigentlichen Hauptgebäude zu einem weiteren Gebäude entlang der Theodor-Heuss-Straße mit einer Länge von mehr als 50 m (!) mit einer Höhe von ca. 15 m + Dachaufbauten (!).

Wie es in der Plan-Begründung zutreffend negativ umschrieben wird: zu einem „*Technik-Riegel*“.

Dies kann von Ihnen zum einen städtebaulich nicht gewollt sein;

und ist zum andern unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nicht „*erforderlich*“ iSd BauGB;

zudem verletzt es die Belange der Eigentümer und Bewohner an der Kaiserstraße.

In Verbindung mit dem eigentlichen Bauvorhaben an der Cecilienstraße vermittelt dieses Vorhaben ein – wie es von der Rechtsprechung des OVG NRW genannt wird – Gefühl des „*Eingemauert-Sein*“ bezogen auf die Innenhöfe der Gebäude Kaiserstraße 39 bis 47. Man hat das Gefühl, zukünftig in einem „*Gefängnis-Innenhof*“ zu wohnen.

Dies verstößt offensichtlich und ins Auge springend gegen den in § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauGB enthaltenen Grundsatz, dass die Bauleitplanung Sorge tragen muss, „*gesunde Wohnverhältnisse*“ zu gewährleisten.

Jeder wird sich gut vorstellen können, dass kaum noch Frischluft in die Innenhöfe gelangen wird. Das

Technik-Gebäude „riegelt“ - im wahrsten Sinne des Wortes - diese notwendige frische Luft ab. Hinzu kommt die Höhe des eigentlichen „Kaiser-Carrés“.

Zudem: Man muss nicht Heilseher sein, um festzustellen, dass im Sommer die Sonne diese durchgehende Wand des „Technik-Riegels“ aufheizen und zu einer unerträglichen Hitze-Entwicklung in den Innenhöfen führen wird (vgl. die Süd-West-Ausrichtung).

Ungeachtet des Umstandes, dass eine solche Bebauung städtebaulich nicht gewollt sein kann (die gegenüberliegende Bebauung an der Theodor-Heuss-Straße springt zurück), führt dies zu einer weiteren nicht hinzunehmenden Verschlechterung der Wohnverhältnisse. Die Bewohner werden einer unerträglichen Hitze ausgesetzt sein. Ihnen wird – um es mit dem OVG NRW zu sagen – „Licht und Luft“ genommen.

Dies wiederum läuft dem Grundsatz des § 1 Abs. 6 Ziff. 7 lit. c BauGB zuwider, wonach „*umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit*“ zwingend in die Betrachtung einzustellen sind. Mit keinem Satz geht die Plan-Begründung in Ziff. 9. 1 auf diese Situation ein.

Nur ein Verzicht auf den „Technik-Riegel“ würde hier Abhilfe schaffen; mindestens jedoch ist eine massive Reduzierung geboten!

2.

Zusätzlich stehen die zu erwartenden Emissionen/immissionen von den Technik-Aufbauten im Raume.

Hier ist bisher völlig unklar, um welche Aufbauten es sich handeln wird (Art, Umfang, Lage, Lautstärke).

Es ist bekannt, dass derartige Technik-Anlagen erheblichen Lärm verursachen und damit die Gesundheit schädigen. Dies gilt um so mehr, als sie direkt hier neben bzw. über den Innenhöfen liegen sollen.

Dazu vermisse ich / vermissen wir eine sachverständige Bewertung der zu erwartenden Emissionen/immissionen auf der Basis gesicherter Daten (Anzahl, Umfang, Lage und Lautstärke) der Aufbauten.

Aus den vorgenannten Gründen zu Ziff. 1 und 2 bestehen erhebliche Bedenken, den VBPl. Nr. 49 ohne eine Untersuchung dieser (Umwelt) Belange vorzunehmen (vgl. auch § 1 a Abs. 5 BauGB „*Belange des Klimaschutzes sind einzustellen*“).

Weiter kommt hinzu, dass die nahe der Grundstücksgrenze zum Baugrundstück stehenden Bäume mit Sicherheit diesen Eingriff nicht überleben werden, so dass eine zusätzliche Verschlechterung der Wohnverhältnisse in den Innenhöfen zu befürchten ist.

3.

Ich / Wir weisen / n darauf hin, dass der Rat der Kreisstadt Siegen unvoreingenommen über diesen

VBPl. zu befinden hat.

Auch dann, wenn der bisherige BPl. ebenfalls eine „III-geschossige geschlossene Bauweise“ festgesetzt hat, ist der Rat der Kreisstadt Siegburg nicht daran gehindert, zu besseren, städtebaulichen und im Interesse der Bürger verträglicheren Erkenntnissen zu gelangen.

Erinnert wird in diesem Zusammenhang an das - selbst gegebene - Leitbild der Kreisstadt Siegburg:

„Zu den Grundregeln gehört die Einbindung der Siegbürger in die Entscheidungsfindung.“

Dies wird hiermit eingefordert.

Anders ausgedrückt: Selbst wenn die bisherige Planung – auf der Basis der mit dem Investor geführten Gespräche – einen „Technik-Riegel“ in dieser Größenordnung vorsieht, ist der Rat nicht gehindert, davon abzuweichen.

Einen Anspruch des Investors, dass diese Planung beibehalten wird, existiert nach dem BauGB ausdrücklich **nicht**. Im Gegenteil: Mit § 1 Abs. 3 S. 2 und 3 BauGB legt der Gesetzgeber unmissverständlich fest, dass ein Investor „keinen Anspruch“ auf Realisierung der Bauleitplanung hat; die Gemeinde Siegburg macht sich somit nicht etwa schadensersatzpflichtig, wenn sie – vorliegend wesentlich bezogen auf den „Technik-Riegel“ – zu anderen Ergebnissen kommt.

4.

Bereits angesprochen wurde der Punkt, ob überhaupt die Voraussetzungen dafür gegeben sind, den VBPl. ohne Umweltprüfung zu verabschieden; anders ausgedrückt, ob die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB überhaupt angenommen werden können.

Der Rat der Kreisstadt Siegburg wird ebenso prüfen müssen, in welchem Verhältnis dieser VBPl. zur Denkmal-Schutz-Satzung steht.

Auch dann, wenn es von mir / von uns versäumt wurde, in der Zeit der Offenlage Stellung zu nehmen

(dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Ausmaße des „Technik-Riegels“ in den Planunterlagen nur am Rande erkennbar waren),

sind die von mir / uns vorgetragene Aspekte u.E. so gewichtig, dass sich der Rat der Kreisstadt Siegburg damit auseinandersetzen muss.

In der Hoffnung, keine Fehlbitte getan zu haben,

mit freundlichen Grüßen

...“

Siegburg, 7.3.2021



Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

3.1.7.1 Erfordernis der Planung nicht vorhanden

„Wir haben erhebliche Bedenken gegen die Realisierung des Bauvorhabens „Kaiser-Carre“ in dem geplanten Umfange; vor allem bestehen erhebliche Bedenken gegen das geplante Technik-Gebäude.

1) Wie in der Plan-Begründung auf Seite 9 unten ausgeführt, soll parallel zur Theodor-Heuss-Straße ein III-geschossiger Technik-Riegel“ errichtet werden, auf dem zusätzlich „auf dem obersten Dachabschluss Technikaufbauten geplant sind.“

Dies führt neben dem eigentlichen Hauptgebäude zu einem weiteren Gebäude entlang der Theodor-Heuss-Straße mit einer Länge von mehr als 50 m (!) mit einer Höhe von ca. 15 m + Dachaufbauten (!). Wie es in der Plan-Begründung zutreffend negativ umschrieben wird: zu einem „Technik-Riegel“. Dies kann von Ihnen zum einen städtebaulich nicht gewollt sein und ist zum anderen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nicht „erforderlich“ iSd BauGB; zudem verletzt es die Belange der Eigentümer und Bewohner an der Kaiserstraße.“

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe lfd. Nr. 3.1.4.1

3.1.7.2 „Eingemauert-Sein“ widerspricht gesunden Wohnverhältnissen

„In Verbindung mit dem eigentlichen Bauvorhaben an der Cecilienstraße vermittelt dieses Vorhaben ein — wie es von der Rechtsprechung des OVG NRW genannt wird — Gefühl des „Eingemauert-Sein“ bezogen auf die Innenhöfe der Gebäude Kaiserstraße 39 bis 47. Man hat das Gefühl, zukünftig in einem „Gefängnis-Innenhof zu wohnen.

Dies verstößt offensichtlich und ins Auge springend gegen den in § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauGB enthaltenen Grundsatz, dass die Bauleitplanung Sorge tragen muss, „gesunde Wohnverhältnisse“ zu gewährleisten. Jeder wird sich gut vorstellen können, dass kaum noch Frischluft in die Innenhöfe gelangen wird. Das Technik-Gebäude „riegelt“ - im wahrsten Sinne des Wortes - diese notwendige frische Luft ab. Hinzu kommt die Höhe des eigentlichen „Kaiser-Carrés“.

Zudem: Man muss nicht Hellseher sein, um festzustellen, dass im Sommer die Sonne diese durchgehende Wand des „Technik-Riegels“ aufheizen und zu einer unerträglichen Hitze-Entwicklung in den Innenhöfen führen wird (vgl. die Süd-West-Ausrichtung).

Ungeachtet des Umstandes, dass eine solche Bebauung städtebaulich nicht gewollt sein kann (die gegenüberliegende Bebauung an der Theodor-Heuss-Straße springt zurück), führt dies zu einer weiteren nicht hinzunehmenden Verschlechterung der Wohnverhältnisse. Die Bewohner werden einer unerträglichen Hitze ausgesetzt sein. Ihnen wird — um es mit dem OVG NRW zu sagen — „Licht und Luft“ genommen.

Dies wiederum läuft dem Grundsatz des § 1 Abs. 6 Ziff. 7 lit. c BauGB zuwider, wonach „umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit“ zwingend in die Betrachtung einzustellen sind. Mit keinem Satz geht die Plan-Begründung in Ziff. 9. 1 auf diese Situation ein.

Nur ein Verzicht auf den „Technik-Riegel“ würde hier Abhilfe schaffen; mindestens jedoch ist eine massive Reduzierung geboten!“

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe lfd. Nr. 3.1.4.2

3.1.7.3 Auswirkungen haustechnischer Anlagen auf angrenzende Wohnbebauung

„2) Zusätzlich stehen die zu erwartenden Emissionen/Immissionen von den Technik-Aufbauten im Raume.

Hier ist bisher völlig unklar, um welche Aufbauten es sich handeln wird (Art, Umfang, Lage, Lautstärke). Es ist bekannt, dass derartige Technik-Anlagen erheblichen Lärm verursachen und damit die Gesundheit schädigen. Dies gilt umso mehr, als sie direkt hier neben bzw. über den Innenhöfen liegen sollen.

Dazu vermisste ich eine sachverständige Bewertung der zu erwartenden Emissionen/Immissionen auf der Basis gesicherter Daten (Anzahl, Umfang, Lage und Lautstärke) der Aufbauten.“

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe lfd. Nr. 3.1.4.3

3.1.7.4 Belange des Klimaschutzes / Eingriff in Baumbestand

„Aus den vorgenannten Gründen zu Ziff. 1. und 2 bestehen erhebliche Bedenken, den VBPI. Nr. 49 ohne eine Untersuchung dieser (Umwelt) Belange vorzunehmen (vgl. auch § 1 a Abs. 5 BauGB „Belange des Klimaschutzes sind einzustellen“).

Weiter kommt hinzu, dass die nahe der Grundstücksgrenze zum Baugrundstück stehenden Bäume mit Sicherheit diesen Eingriff nicht überleben werden, so dass eine zusätzliche Verschlechterung der Wohnverhältnisse in den Innenhöfen zu befürchten ist.“

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe lfd. Nr. 3.1.4.4

3.1.7.5 Berücksichtigung der Anregungen aus der Öffentlichkeit (Leitbild der Stadt Siegburg)

„3) Wir weisen darauf hin, dass der Rat der Kreisstadt Siegburg unvoreingenommen über diesen VBPI. zu befinden hat.

Auch dann, wenn der bisherige BPl. ebenfalls eine „III-geschossige geschlossene Bauweise“ festgesetzt hat, ist der Rat der Kreisstadt Siegburg nicht daran gehindert, zu besseren, städtebaulichen und im Interesse der Bürger verträglicheren Erkenntnissen zu gelangen.

Erinnert wird in diesem Zusammenhang an das - selbst gegebene - Leitbild der Kreisstadt Siegburg: „Zu den Grundregeln gehört die Einbindung der Siegburger in die Entscheidungsfindung.“

Dies wird hiermit eingefordert.

Anders ausgedrückt: Selbst wenn die bisherige Planung — auf der Basis der mit dem Investor geführten Gespräche — einen „Technik-Riegel“ in dieser Größenordnung vorsieht, ist der Rat nicht gehindert, davon abzuweichen.

Einen Anspruch des Investors, dass diese Planung beibehalten wird, existiert nach dem BauGB ausdrücklich nicht. Im Gegenteil: Mit § 1 Abs. 3 S. 2 und 3 BauGB legt der Gesetzgeber unmissverständlich fest, dass ein Investor „keinen Anspruch“ auf Realisierung der Bauleitplanung hat; die Gemeinde Siegburg macht sich somit nicht etwa schadensersatzpflichtig, wenn sie — vorliegend wesentlich bezogen auf den „Technik-Riegel“ — zu anderen Ergebnissen kommt.“

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe lfd. Nr. 3.1.4.5

3.1.7.6 Voraussetzungen für § 13a Verfahren gegeben?

„4) Bereits angesprochen wurde der Punkt, ob überhaupt die Voraussetzungen dafür gegeben sind, den VBP. ohne Umweltprüfung zu verabschieden; anders ausgedrückt, ob die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB überhaupt angenommen werden können.“

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe lfd. Nr. 3.1.4.6

3.1.7.7 Berücksichtigung Denkmalschutz-Satzung

„Der Rat der Kreisstadt Siegburg wird ebenso prüfen müssen, in welchem Verhältnis dieser VBPl. zur Denkmal-Schutz-Satzung steht.“

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe lfd. Nr. 3.1.4.7

3.1.7.8 Verfristete Stellungnahme

„Auch dann, wenn es von uns versäumt wurde, in der Zeit der Offenlage Stellung zu nehmen (dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Ausmaße des „Technik-Riegels“ in den Planunterlagen nur am Rande erkennbar waren), sind die von mir vorgetragene Aspekte m. E. so gewichtig, dass sich der Rat der Kreisstadt Siegburg damit auseinandersetzen muss.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird als Eingabe im Rahmen der erneuten Offenlage gewertet.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

3.1.8 Privatperson J mit Schreiben vom 18.03.2021

██████████ Cecilienstr. 53721 Siegburg

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt
Frau Guckelsberger
Nogenter Platz 10
53721 Siegburg



Siegburg, den 18.03.2021

Kaiser Carre

Sehr geehrte Frau Guckelsberger,

vielen Dank für die Möglichkeit Unterlagen über das Ratsinformationssystem online anzusehen. Wir haben uns jetzt informieren können und begrüßen grundsätzlich das Bauvorhaben sowie das dazugehörige Verkehrskonzept zur Erweiterung der Fußgängerzone.

Das Technikgebäude empfinden wir als optimale Lösung zur Anlieferung und Versorgung des Hauptgebäudes.

Es bleiben als einziges unsere Bedenken gegenüber der geplanten Bauhöhe des uns gegenüberliegenden Gebäudeteil.

In der Anlage 13 zur Untersuchung zur potenziellen Besonnungsdauer + Verschattung für den Bereich des Bauvorhabens und der Anlage 9 Allgemeine Einzelfallprüfung konnten wir entnehmen:

Anlage 13 Verschattung

- Das Mindestkriterium von 4 h Besonnung für den Stichtag 20./21. März gemäß Empfehlung der DIN 5034-1 wird auf der Theodor-Heuss-Straße aufgrund der sich gegenseitig verschattenden Baukörper nicht erreicht
- Wohnungen unserer Fassade Bereich Theodor Heuss Str. █████ sind im 3.OG nur etwas mehr als 1 Stunde direkte Sonneneinstrahlung zu erwarten.
- Wohnungen unserer Fassade Bereich Theodor Heuss Str. █████ sind im 2, 1 und EG deutlich weniger als das DIN Mindestkriterium von 1 h Besonnung pro Tag zu erwarten.



Anlage 9 Einzelfall

- Ergebnis = Stufe 3 „Erheblich“ für die Besonnung unserer Fassade. Die Empfehlung der DIN 5034-1 (Minimal-Anforderung) von 4 h Besonnung kann für die Nutzung der Wohnung in der Theodor Heuss-Straße nicht eingehalten werden.

Wir befürchten durch das fehlende Licht eine deutliche Abwertung unserer Wohnflächen. Das neu geplante Gebäude ist durch die 5m Höhe der Gewerbegeschosse schon nach Aufbau der 2ten Etage auf unserer 3 ten Etagenhöhe. Es folgen weitere 4 Etagen = 12,59 m höher. Eine Beeinträchtigung unserer Photovoltaikanlage ist ebenfalls zu erwarten.

Da für uns das Projekt als unmittelbar betroffener sehr wichtig ist, hatten wir an der Bürgersitzung zur öffentlichen Bekanntmachung teilgenommen. Verstanden wurde dass die Pareto GmbH erst auf dem Allianz Parkplatz baut. Die Beteiligung der Öffentlichkeit im September 2020 haben wir nicht mitbekommen. Die Corona-Pandemie erschwerte ebenfalls die Situation. Soweit uns bekannt sollte es neben Behörden und Träger auch noch eine Info des Bürgermeisters an direkte Anwohner geben.

Wir bedauern, dass wir erst jetzt Pläne der uns gegenüberliegenden Fassade einsehen konnten und damit Stellung zu der geplanten Baumaßnahme nehmen können.

Unsere Lösungsvorschläge:

- ein Rückbau eines Geschoss
- ein Rückbau der Staffelgeschosse zu unserer Seite um 1,5 m wie auch zur Kaiserstraße auf 3,5 m von äußerer Fassade
- Bau von Maisonette Wohnungen zu unserer Seite
- Reduzierung eines Gewerbegeschosses oder dessen Höhe

Mit freundlichen Grüßen

Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

3.1.8.1 Grundsätzliche Zustimmung zum Vorhaben

„vielen Dank für die Möglichkeit Unterlagen über das Ratsinformationssystem online anzusehen. Wir haben uns jetzt informieren können und begrüßen grundsätzlich das Bauvorhaben sowie das dazugehörige Verkehrskonzept zur Erweiterung der Fußgängerzone. Das Technikgebäude empfinden wir als optimale Lösung zur Anlieferung und Versorgung des Hauptgebäudes“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

3.1.8.2 Kritik an Gebäudehöhe

„Es bleiben als einziges unsere Bedenken gegenüber der geplanten Bauhöhe des uns gegenüberliegenden Gebäudeteil.

In der Anlage 13 zur Untersuchung zur potenziellen Besonnungsdauer + Verschattung für den Bereich des Bauvorhabens und der Anlage 9 Allgemeine Einzelfallprüfung konnten wir entnehmen:

Anlage 13 Verschattung

- Das Mindestkriterium von 4 h Besonnung für den Stichtag 20./21. März gemäß Empfehlung der DIN 5034-1 wird auf der Theodor-Heuss-Straße aufgrund der sich gegenseitig verschattenden Baukörper nicht erreicht*
- Wohnungen unserer Fassade Bereich Theodor Heuss Str. 3 sind im 3.OG nur etwas mehr als 1 Stunde direkte Sonneneinstrahlung zu erwarten.*
- Wohnungen unserer Fassade Bereich Theodor Heuss Str. 3 sind im 2., 1 und EG deutlich weniger als das DIN Mindestkriterium von 1 h Besonnung pro Tag zu erwarten.*

Anlage 9 Einzelfall

- Ergebnis = Stufe 3 „Erheblich“ für die Besonnung unserer Fassade. Die Empfehlung der DIN 5034-1 (Minimal-Anforderung) von 4 h Besonnung kann für die Nutzung der Wohnung in der Theodor Heuss-Straße 3 nicht eingehalten werden.*

Wir befürchten durch das fehlende Licht eine deutliche Abwertung unserer Wohnflächen. Das neu geplante Gebäude ist durch die 5m Höhe der Gewerbegeschosse schon nach Aufbau der 2ten Etage auf unserer 3 ten Etagenhöhe. Es folgen weitere 4 Etagen = 12,59 m höher. Eine Beeinträchtigung unserer Photovoltaikanlage ist ebenfalls zu erwarten.“

Stellungnahme der Verwaltung

Da die Empfehlungen der DIN 5034-1 nur teilweise und größtenteils auch nicht maßgeblich unterschritten werden und zum Teil bereits bei den maximal zulässigen Geschosshöhen des bestehenden Bebauungsplans nicht eingehalten werden können, wird die Reduzierung der potentiellen Besonnungsdauer im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Siegburg zugunsten einer städtebaulich angestrebten Nachverdichtung als zumutbar bewertet. Zusätzlich ist für einige betroffene Fassadenbereiche zu unterstellen, dass mindestens ein Aufenthaltsraum in einer Wohnung die Mindestkriterien der DIN 5034-1 erfüllt (durchgesteckte Grundrisse / zweiseitige Belichtung).

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

3.1.8.3 Unzureichende Beteiligung der Öffentlichkeit

„Da für uns das Projekt als unmittelbar betroffener sehr wichtig ist, hatten wir an der Bürgersitzung zur öffentlichen Bekanntmachung teilgenommen. Verstanden wurde dass die Pareto GmbH erst auf dem Allianz Parkplatz baut. Die Beteiligung der Öffentlichkeit im September 2020 haben wir nicht mitbekommen. Die Corona-Pandemie erschwerte ebenfalls die Situation. Soweit uns bekannt sollte es neben Behörden und Träger auch noch eine Info des Bürgermeisters an direkte Anwohner geben. Wir bedauern, dass wir erst jetzt Pläne der uns gegenüberliegenden Fassade einsehen konnten und damit Stellung zu der geplanten Baumaßnahme nehmen können.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird als Eingabe im Rahmen der erneuten Offenlage gewertet.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

3.1.8.4 Lösungsvorschläge

„Unsere Lösungsvorschläge:

- ein Rückbau eines Geschoss*
- ein Rückbau der Staffelgeschosse zu unserer Seite um 1,5 m wie auch zur Kaiserstraße auf 3,5 m von äußerer Fassade*
- Bau von Maisonette Wohnungen zu unserer Seite*
- Reduzierung eines Gewerbegeschosses oder dessen Höhe“*

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorgeschlagene Ausnutzung entspricht damit in etwa der aktuellen planungsrechtlichen Situation (maximal IV Vollgeschosse plus Nicht-Vollgeschosse), wobei hier straßenseitig aufgrund der festgesetzten Baulinie keine zurückspringenden Geschosse möglich wären. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt beidseitig die Straßenfronten mit Baulinien fest, insofern müssen straßenseitig schon jetzt keine Abstandsflächen gem. § 6 BauO nachgewiesen werden, wodurch aber eine gegenseitige Verschattung resultiert.

In Bezug auf die geplanten, zurückspringenden Geschosse kann unterstellt werden, dass ein größerer Rücksprung keinen wesentlichen Einfluss auf die potentielle Besonnungsdauer hat.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

3.1.9.1 Unzulässige Verschattung

„Begründung:

- 1) Die Geschoßhöhe gemäß der Planung verursacht bei den gegenüberliegenden Häusern eine Verschattung, die laut Planungsrecht nicht erlaubt sein dürfte.*
- 2) Dasselbe gilt für die Umhausung der Technik an der Theodor-Heuss-Straße.“*

Stellungnahme der Verwaltung

Die planbedingten Auswirkungen auf die potentielle Besonnungsdauer im Umfeld wurden fachgutachterlich untersucht. Die planbedingten Veränderungen werden als zumutbar bewertet. Die Verschattung der vorhandenen Bebauung Kaiserstraße 44 – 46 resultiert straßenseitig maßgeblich aus der Bebauung Galeria Kaufhof.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

3.1.9.2 Minderungsmaßnahmen

„Gegenvorschlag:

- 1) die Bauflucht wird so weit zurückgesetzt wie die Vorderfront des Kaufhofs.*
- a) Dann hätten die gegenüberliegenden Häuser an der Kaiserstraße die gesetzlich vorgeschriebene Luft und Sonne und das Verschattungsproblem fiele weg.*
- b) Die Geschoßhöhe würde die Nachbarschaft nicht „erschlagen“*
- c) Man könnte dann die freie Fläche mit Grün beleben und das Klima verbessern. Sonst wird doch überall von Begrünung gesprochen nur nicht bei uns.“*

Stellungnahme der Verwaltung

Das Vorhaben nimmt mit der Fassade zur Kaiserstraße die Bauflucht der nördlich angrenzenden Bebauung auf. Ein Rücksprung drängt sich städtebaulich nicht auf.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

3.1.9.3 Grundsätzliche Kritik am Vorhaben

„Dieses Projekt ist für unsere Mittelstadt ein Koloß. Es erinnert uns sehr an das „gestorbene“ Projekt ECE-Center. Gott sei Dank, haben wir Siegburger Bürger erfolgreich dagegen protestiert und gewonnen.

Wir verstehen sehr wohl, dass Investoren Geld verdienen wollen, aber bitte nicht auf Kosten der Schönheit einer alten Mittelstadt. Es ist schon zu viel verschandelt worden.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

3.1.9.4 Erreichbarkeit

„Im Übrigen ist --- per Telefon nicht erreichbar. Es waren mehrere Versuche unsererseits. Auch eine Email-Nachricht wurde nicht beantwortet. Ist das alles wegen Corona?? Oder Berechnung???“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

4.1.1 Privatperson L mit Schreiben vom 15.04.2021

Bebauungsplan VBP 49 - Kaiser-Carré, Wohn- und Geschäftshaus

Öffentlichkeitsbeteiligung 06.04.2021 – 20.04.2021

**Stellungnahme
bezüglich Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage**

**Minoritenstraße
53721 Siegburg**

**Stellungnahme Öffentlichkeitsbeteiligung 06.04.2021 – 20.04.2021
Bebauungsplan VBP 49 - Kaiser-Carré, Wohn- und Geschäftshaus**

Inhalt

1. Vorwort	3
2. Allgemeine Betrachtung der aktuellen Verkehrslage.....	4
3. Gutachten zu der Ein- Ausfahrt der zukünftigen Tiefgarage.....	6
3.1. Einfahrt Tiefgarage Kronprinzenstraße	7
3.2. Ausfahrt Tiefgarage Theodor-Heuss-Straße.....	11
4. Alternative	12
4.1. Fußgängerüberweg	13
4.2. Einfahrt der Tiefgarage.....	13
4.3. Ausfahrt der Tiefgarage.....	13
4.4. Machbarkeit	14
5. Vergleich.....	15
6. Schlussbemerkung.....	17

1. Vorwort

Die Einzelheiten und Dimensionen des Technik Gebäudes des geplanten sogenannten Kaiser-Carré sind erst vor kurzem den Anwohnern fast mehr durch Zufall bewusst geworden, wie auch die Medien berichtet haben.

Planungsänderungen sind durch die Pareto GmbH aufgrund von Protesten der Anwohner an diesem Gebäude durchgeführt worden, was diese erneute Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelöst hat.

Als Bewohner des Hauses Minoritenstraße 1, bin ich davon mittelbar auch betroffen. Im geringeren Maße von Schattenwurf und von vorher schwer einschätzbaren Lärm- und Abgasemissionen. Auch wenn die Adresse Minoritenstraße heißt, sind die meisten Fenster zur Kronprinzenstraße, auch die der Schlafräume. Fenster nach hinten gibt es nicht, da dort unmittelbar das Nachbargrundstück angrenzt.

Ich war bei der Sitzung des Planungsausschusses am 22.03. und der Sondersitzung des Stadtrates am 25.03.2021 als Zuschauer anwesend, wo dieses Thema behandelt wurde.

Daraufhin habe ich mir die neuen Pläne die seit dem 06.04.2021 auf der Homepage der Kreisstadt Siegburg unter „aktuelle Öffentlichkeitsbeteiligungen“, „Bebauungsplan VBP 49 - Kaiser-Carré, Wohn- und Geschäftshaus, Bereich zwischen Kaiserstraße, Cecilienstraße und Theodor-Heuss-Straße im Siegburger Zentrum“ genauer angesehen.

Der bisherige Fokus und die berechnete Kritik der Anwohner, richtete sich bisher hauptsächlich auf die Höhe des Technik Anbaus.

Ein anderer Aspekt ist dabei, soweit ich sehen konnte bisher noch gar nicht genauer betrachtet worden. Nämlich die Einfahrt der Tiefgarage über die Kronprinzenstraße und die Ausfahrt nahe der Kreuzung Theodor-Heuss-Straße / Kronprinzenstraße.

Bei genauerer Betrachtung sind mir da einige Punkte aufgefallen, die meiner Meinung nach erhebliche negative Auswirkung auf die Verkehrssicherheit dieser ohnehin schon gefährlichen Kreuzung haben. Insbesondere sind davon auch die Fahrten der Rettungswagen betroffen, die über diesen Teil der Kronprinzenstraße den Hauptzufahrtsweg zur Notaufnahme der Helios Klinik haben. Da mit den anstehenden Baugenehmigungen und den daraus folgenden Baumaßnahmen Fakten geschaffen werden, die bei Eintreten meiner Befürchtungen nicht mehr zu korrigieren sind, bitte ich dringend darum, meine Ausführungen ernsthaft zu prüfen.

Ich schlage auch vor, dass Sie sich mit den Rettungsdiensten, und der örtlichen Polizei in Verbindung setzen, um deren Meinung zu meinen Ausführungen einzuholen.

Ich hoffe ich kann hier noch mit den folgenden ausführlichen Beschreibungen und Vorschlägen positiv einwirken.

Ich bin kein Diplomingenieur und habe auch keinen Doktor Titel in Sachen Verkehrsplanung. Allerdings wohne ich seit 50 Jahren an dieser Straße und sehe jeden Tag was dort passiert. Seit fast 40 Jahren habe ich selber einen Führerschein und fahre dort selber häufig Ein- und Aus. Ich kenne noch die Zeit wo es keine Fußgängerzone gab und auch keine Theodor-Heuss-Straße. Ich denke, dass ich deshalb einfach aus der Jahrzehntelangen Erfahrung sehr gut die Eigenarten dieser Straße und Kreuzung kenne und beurteilen kann, was die geplanten Baumaßnahmen für Auswirkungen haben.

2. Allgemeine Betrachtung der aktuellen Verkehrslage

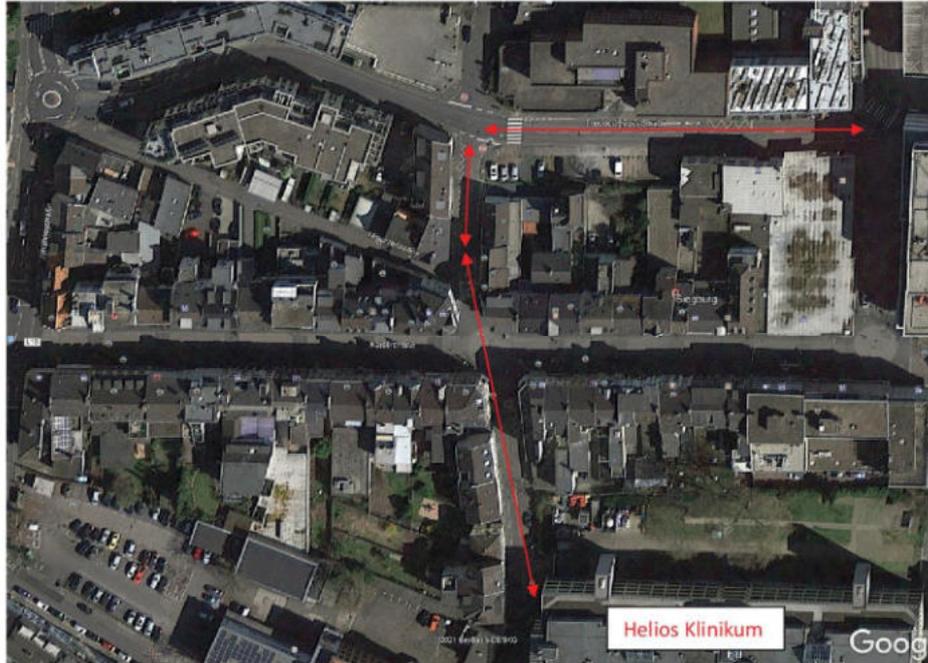


Abb.1

Die Kreuzung Theodor-Heuss-Straße und Kronprinzenstraße ist aus Richtung Kaiserstraße nicht ungefährlich. Besonderheit ist, dass in dieser Richtung die Theodor-Heuss-Straße nach links, Richtung Johannesstr. nicht einsehbar ist. Die Theodor-Heuss-Straße stößt zum einen nicht in einem 90° Winkel auf die Kreuzung und hat im weiteren Verlauf Richtung Johannesstraße noch einen Knick. Aufgrund gehäufter Unfälle, wurde dort auf der Straße als Warnung auf beiden Seiten ein großes „Stop“ Zeichen auf die Fahrbahn gemalt und gegenüber auf der Ecke der AOK ein Spiegel aufgestellt, damit man die Theodor-Heuss-Straße wenigstens bis zum Knick einsehen kann. Für die Gegenrichtung der Kronprinzenstraße ist an der Ecke Kronprinzenstraße 2 ebenfalls ein Spiegel montiert.

Aus eigener Erfahrung als Anwohner, der dort häufig ausfahren muss, kann ich nur sagen, dass es immer heikel ist, gerade wenn man links abbiegen will. Einerseits muss man den Verkehr von rechts beachten (mit häufigen Busverkehr), den Gegenverkehr aus der Kronprinzenstraße gegenüber und schließlich den Verkehr von links, der im Spiegel je nach Lichtverhältnissen sehr schwer zu erkennen ist. Wenn die Fahrzeuge tagsüber kein Licht eingeschaltet haben und die Straße im Schatten liegt, muss man schon genau hinsehen, welche Fahrzeuge die im Spiegel zu sehen sind in Richtung Johannesstraße fahren und damit ungefährlich, oder Richtung Kreuzung. Teilweise fahren die Fahrzeuge auch so schnell, dass wenn diese kurz vor dem Knick noch nicht sichtbar waren, dann wenn man dann nach links abbiegt schon dicht an der Kreuzung sind. Ich erlebe selber immer wieder mal Situationen wo es knapp wird. Von Zuhause höre ich immer wieder mal lautes Hupen von der

**Stellungnahme Öffentlichkeitsbeteiligung 06.04.2021 – 20.04.2021
Bebauungsplan VBP 49 - Kaiser-Carré, Wohn- und Geschäftshaus**

Kreuzung als Folge solcher Situationen. Teilweise, je nach Wetterverhältnis ist dieser Spiegel auch beschlagen und damit unbrauchbar. Nach rechts ist die Theodor-Heuss-Straße aktuell noch gut einsehbar, da der Streifen noch nicht bebaut ist. Wenn dort der Technik-Anbau steht, ist diese Richtung auch schwerer einsehbar.

Desweiteren ist auf der Ecke der AOK noch ein Fußgängerüberweg vorhanden. Dieser ist breit ausgebaut, barrierefrei mit abgesenktem Bordstein und eigener Beleuchtung. Die Beleuchtung wurde vor Kurzem auf LED umgerüstet. Früher waren noch an den Straßenlaternen innenbeleuchtete Hinweisschildern für einen Zebrastreifen montiert, die jetzt nicht mehr vorhanden sind :



Abb.2

Diese Aufwendige Beschilderung und Beleuchtung dokumentiert, dass hier offenbar eine besondere Gefährdung der kreuzenden Fußgänger durch die Polizei/Stadt erkannt wurde.

Einen Punkt habe ich noch in keinem Gutachten oder anderen Dokumenten bezüglich dieses Bauvorhabens gefunden habe. Der Teil Kronprinzenstraße – Theodor-Heuss-Straße ist die Hauptzufahrt zur Notaufnahme des Helios Klinikums (Abb.1 roter Pfeil). An der Kreuzung Kaiserstraße sind deshalb versenkbare Poller installiert um diesen Verkehr, der dort die Fußgängerzone kreuzt, zu ermöglichen.

Es fahren dort jeden Tag häufig Kranken- und Notarztwagen in beiden Richtungen. Das mit und ohne Sonderrechte (Blaulicht/Martinshorn), 24 Stunden, Tag und Nacht, 365 Tage im Jahr. Außerdem, wenn auch seltener, größere Feuerwehrfahrzeuge. Die Kreuzung zur Kaiserstraße ist explizit als Feuerwehrezufahrt gekennzeichnet.

Schon aktuell ist dieser RTW Verkehr immer wieder mal behindert durch falsch parkende Fahrzeuge von privat PKW und LKW, die dort ein- und ausladen. Glücklicherweise selten kommt es vor, dass ein RTW mit Blaulicht dort nicht vorbeikommt und dann rückwärts zurückfahren muss. Er muss dann den längeren Umweg über Johannesstraße-Heinrichstraße-Humperdinckstraße fahren. Man darf nicht vergessen, dass es dann um die Gesundheit von Menschen geht, wenn nicht sogar um Leben und Tod, wo jede Minute zählen kann.

3. Gutachten zu der Ein- Ausfahrt der zukünftigen Tiefgarage

In der Anlage „296309_anlage_10_-_kcs_210302.pdf“ ist auf Seite 17 folgende Skizze enthalten :

Schleppkurven Zufahrt TG

17

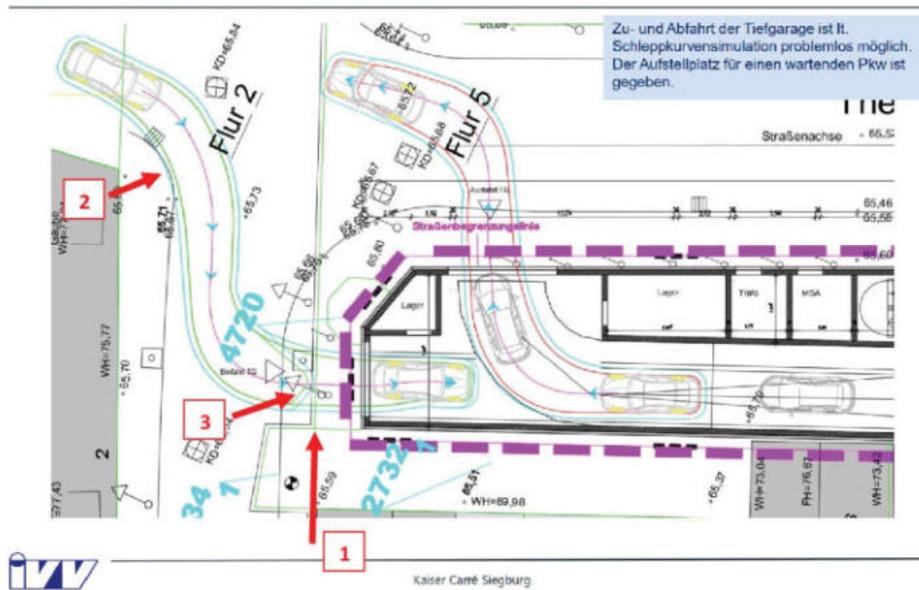
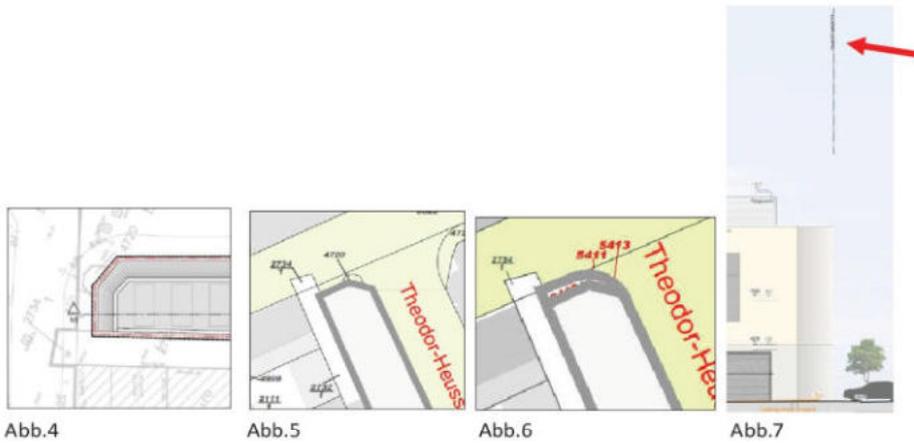


Abb.3

Dazu ist erst einmal festzustellen, dass diese Skizze nicht mehr dem aktuellen Stand der Planung der Pareto GmbH entspricht. Ein kleines Detail wurde gegenüber der vorhergehenden Planung geändert, was leicht übersehen werden kann. Vorher war das Technik Gebäude schätzungsweise 2m kürzer (genauere Maße sind aus den Plänen nicht zu erkennen). Ursprünglich ging das Gebäude nicht bis ganz an die Grundstücksgrenze an der Kronprinzenstraße. Die vorher gerade, abgeschrägte Ecke ist jetzt eine Rundung, entsprechend der Grundstücksgrenze. Zumindest sieht das in den mir zugänglichen Plänen so aus. Abb. 4 und 5 alte Version. Abb.6 und 7 aktuelle Version. Das bedeutet, dass die Einfahrt in Abb.3 jetzt auf Höhe der Grundstücksgrenze liegt, an der Stelle, die mit dem Pfeil „1“ markiert ist.

Stellungnahme Öffentlichkeitsbeteiligung 06.04.2021 – 20.04.2021
 Bebauungsplan VBP 49 - Kaiser-Carré, Wohn- und Geschäftshaus



3.1. Einfahrt Tiefgarage Kronprinzenstraße

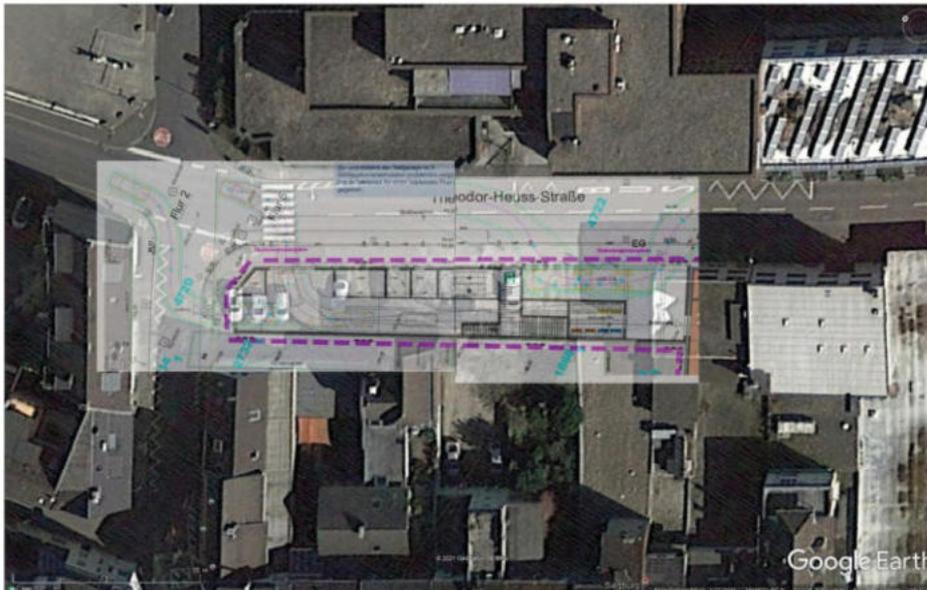


Abb.8

In Abb.3 ist eine Simulation dargestellt, die zeigen soll, dass die Einfahrt von der Kronprinzenstraße problemlos möglich ist. Aus eigener Erfahrung als Anwohner, der dort häufiger einfahren muss, kann ich das nicht bestätigen. Auf den ersten oberflächlichen Blick erscheint es vorteilhaft, wenn man aus Richtung Johannesstraße dort scheinbar gerade mit einem kleinen Schlenker einfahren kann. Wenn man sich die Kurve aber einmal genauer anschaut, erkennt man, dass in Fahrtrichtung an der Ecke der Kronprinzenstraße die äußere rechte blaue Linie schon die Bordsteinkante überschreitet (Pfeil 2). Kein Fahrer wird so dicht, quasi mit der Felge am Bordstein fahren. Man muss schon sehr genau dieser Ideallinie folgen um die Einfahrt genau zu treffen. Das heißt, scharf rechts, ein kleines Stück

**Stellungnahme Öffentlichkeitsbeteiligung 06.04.2021 – 20.04.2021
Bebauungsplan VBP 49 - Kaiser-Carré, Wohn- und Geschäftshaus**

geradeaus und dann scharf links. Ich habe einmal die Skizze auf ein Luftbild gelegt (Abb.8). Dort erkennt man auch, das in der Simulation am Startpunkt, der PKW etwas weiter weg vom Bordstein steht, leicht schräg und zumindest mit dem Heck schon im Gegenverkehr. Das ist vollkommen unrealistisch. Ich will niemanden etwas unterstellen, aber ich habe so den Eindruck, dass hier die Kurve am Computer solange hingebogen wurde, bis es einigermaßen gepasst hat und durch Ausblenden der weiteren Umgebung auch plausibel aussieht.

Da durch die Grundstücksgrenze bei der Einfahrt der Tiefgarage rechts keine Ausweichmöglichkeit besteht, muss das Fahrzeug bei Einfahrt in das Tor schon ziemlich gerade ausgerichtet sein.

Bemerkenswerterweise ist in der Skizze auch eine grüne und blaue Linie eingezeichnet, die nicht bezeichnet ist. Das ist die Ausrichtung eines PKW die meiner Erfahrung nach zu erwarten ist, wenn man im Alltag im üblichen Verkehrsgeschehen dort einfährt. Das heißt, das Fahrzeug steht leicht schräg mit der Front Richtung rechte Ecke der Einfahrt (Pfeil 3). Als Folge wird es häufige Rangiermanöver geben um das Fahrzeug gerade zu ziehen. Während dieses Rangierens ist die Kronprinzenstraße komplett blockiert.

Die Simulation blendet komplett das übrige Verkehrsgeschehen aus, mit möglichen parkenden Fahrzeugen in der Kronprinzenstraße, Gegenverkehr (auch RTW mit Blaulicht), PKW, LKW, Fahrrädern und Fußgängern die nicht selten auch über die Fahrbahn laufen. Die Straße ist ja für den Durchgangsverkehr gesperrt. Meine Garageneinfahrt ist ähnlich eng und ich muss ganz weit ausholen und genau den richtigen Bogen fahren um passend auszukommen. Oft gelingt mir das auch nicht und ich muss zurücksetzen, obwohl ich die Einfahrt seit über 30 Jahren kenne. Da ich deutlich weiter weg von der Kreuzungseinfahrt bin habe ich genügend Weg um meinen PKW parallel zum linken Bordstein auszurichten. Mein PKW ist ein Corsa, ein relativ kurzes und schmales Fahrzeug. Das ganze verschärft sich noch bei größeren Fahrzeugen. Wenn dann tatsächlich die Einfahrt durch die Verlängerung des Technikgebäudes bis zur Grundstücksgrenze vorgerückt wird, wird es noch enger. Da man aus Richtung Johannesstraße keine Sicht in die Kronprinzenstraße hat, wird man weiter Richtung Mitte der Kronprinzenstraße fahren müssen um in die Straße sehen zu können. Man muss immer damit rechnen, dass direkt hinter der Einmündung auf der rechten Seite ein Fahrzeug steht (z.B. Paketdienste).

Abb.9 : Aus Fahrersicht kurz vor der Kreuzung.

Abb.10 : Selbst vom gegenüberliegenden Gehweg kann man schlecht sehen, ob kurz hinter der Einmündung ein Fahrzeug steht.



Abb.9



Abb.10

Wenn dort ein Fahrzeug steht, ist eine Einfahrt in die Tiefgarage nur mit erheblichem Rangieraufwand, oder gar nicht möglich.

**Stellungnahme Öffentlichkeitsbeteiligung 06.04.2021 – 20.04.2021
Bebauungsplan VBP 49 - Kaiser-Carré, Wohn- und Geschäftshaus**



Abb.11 Einblick in die Kronprinzenstraße von der gegenüberliegende Ecke der AOK

Verhindern kann man nicht, das dort Fahrzeuge parken. Eine Beschilderung wird erfahrungsgemäß ignoriert. Schon jetzt ist der vordere Teil absolutes Halteverbot und weiter Richtung Kaiserstraße Parkverbot mit Ladezone für 10 Minuten. Es wird trotzdem häufig tagsüber und auch nachts dauergeparkt, auch im absoluten Halteverbot. Kontrollen durch das Ordnungsamt finden fast nicht statt. Poller auf dem Gehweg nützen auch nichts, da dann komplett auf der Fahrbahn geparkt wird. Zudem beobachte ich immer häufiger, das gerade größere SUV gerne einen halben Meter vom Bordstein parken. Da wird für die RTW die Straße schon recht eng.

Wenn Sie meinen, weil dort eine Einfahrt ist, wird dort schon nicht geparkt, dann kann ich aus meiner Erfahrung sagen, dass dem nicht so ist. Es stehen immer wieder PKW genau meiner Garageneinfahrt gegenüber, auf der anderen Straßenseite. Oft wartet dann der Fahrer auf jemanden. Es kommt aber auch vor das kein Fahrer dort ist. Anscheinend meinen die Fahrer, da Sie ja nicht direkt vor der Einfahrt stehen, ist das kein Problem. In solchen Fällen ist die Einfahrt aber komplett blockiert, da man die gesamte Fahrbahnbreite braucht, um das Fahrzeug im weiten Bogen gerade, senkrecht zur Toreinfahrt auszurichten.

In der Simulation ist nur der Fall der Einfahrt aus Richtung Johannesstraße dargestellt. Was aber wenn das Fahrzeug aus Richtung Cecilienstraße kommt ? In diesem Fall muss das Fahrzeug eine 180° Kurve machen. Zudem muss auf den Gegenverkehr aus Richtung Johannesstraße geachtet werden (mit den oben genannten eingeschränkten Sichtverhältnissen durch den Knick), auf möglichen Verkehr rechts aus der Kronprinzenstraße (auch wenn diese Fahrzeuge in dem Fall keine Vorfahrt haben). Außerdem auf die Verkehrssituation in der einzufahrende Kronprinzenstraße. Hier die Kurve richtig zu treffen, halte ich für fast unmöglich.

**Stellungnahme Öffentlichkeitsbeteiligung 06.04.2021 – 20.04.2021
Bebauungsplan VBP 49 - Kaiser-Carré, Wohn- und Geschäftshaus**

Ich habe einmal einige typische Verkehrssituationen fotografiert. Datum und Uhrzeit sind eingeblendet. Die meisten sind aus den letzten Tagen.



Abb.12

3.2. Ausfahrt Tiefgarage Theodor-Heuss-Straße

Hier fällt in der Montage Abb. 8 als erstes auf, dass die geplante Ausfahrt genau auf dem aktuell vorhandenen Fußgängerüberweg liegt. Das ist wenig sinnvoll und möglicherweise auch gar nicht zulässig. Da fehlt mir die Rechtskenntnis. Der Fußgängerüberweg müsste verlegt werden. Nach links, auf die andere Seite der Kreuzung ist äußerst ungünstig, da hier die Gehwege sehr schmal sind und vor allem Busse dort sehr dicht am Rand fahren. Nach rechts bedeutet, dass alle Fußgänger die von der Kaiserstraße kommen und über die Theodor-Heuss-Straße wollen, zuerst an der Einfahrt der Tiefgarage vorbei müssen und dann auch noch an der Ausfahrt. Das bringt eine zusätzliche Gefährdung für die Fußgänger, da die aus der Tiefgarage ausfahrenden Fahrzeuge aufgrund der engen Ausfahrt mit der Motorhaube erst mal auf den Gehweg fahren müssen, um überhaupt was sehen zu können. Fraglich ist auch, ob die Fußgänger den neuen Überweg annehmen oder lieber doch ähnlich der bisherigen Strecke dann nahe der Einmündung die Straße überqueren. Aus Bequemlichkeit oder um nicht an der Ausfahrt vorbei zu müssen. Wie schon gesagt, der Überweg ist nicht ohne Grund genau an dieser Stelle.

Ausfahrt nach rechts : Das ist weniger problematisch, allerdings gibt es auch hier die Gefährdung wie oben beschrieben, durch die schlechte Sicht nach links in die Theodor-Heuss-Straße. Die Sicht ist hier noch etwas schlechter, weil die Ausfahrt etwas weiter zurück liegt, als die Haltelinie an der Kreuzungseinmündung von der Kronprinzenstraße.

Ausfahrt nach links : Hier sehe ich ein erhebliches Gefährdungspotential ! Die Ausfahrt ist so dicht an der Einmündung zur Kronprinzenstraße. Man kann von der Ausfahrt nicht sehen, ob in der Kronprinzenstraße jemand auf die Einmündung zufährt. Wenn z.B. ein RTW mit Blaulicht in schneller Fahrt nach rechts abbiegen will (was die Hauptrichtung der Rettungsdienste ist) und der aus der Tiefgarage ausfahrende Fahrer übersieht das, dann ist bedingt durch die kurze Distanz ein Unfall unvermeidlich. Das gilt in geringerem Maße auch für die Ausfahrt nach rechts. Das gleiche gilt natürlich auch für alle anderen Fahrzeuge. Durch die Nähe zur Einmündung besteht hier immer eine erhöhte Kollisionsgefahr, da kaum Zeit für eine Reaktion bleibt, wenn hier einer einen Fehler macht. Bei der Ausfahrt nach links fährt man fast direkt in den Kreuzungsbereich ein. Man muss also auf vier Richtungen achten. Ob aus beiden Seiten aus der Kronprinzenstraße jemand in die Theodor-Heuss-Straße einbiegt, auf den Verkehr von rechts und links auf der Theodor-Heuss-Straße, mit den schon benannten schlechten Sichtverhältnissen der Theodor-Heuss-Straße nach links. Das ist gerade bei starkem Verkehrsaufkommen eine extrem unübersichtliche Situation !

4. Alternative

Die Alternative wurde bereits in der Planung der Pareto GmbH vom 04.02.2020 aufgezeigt.

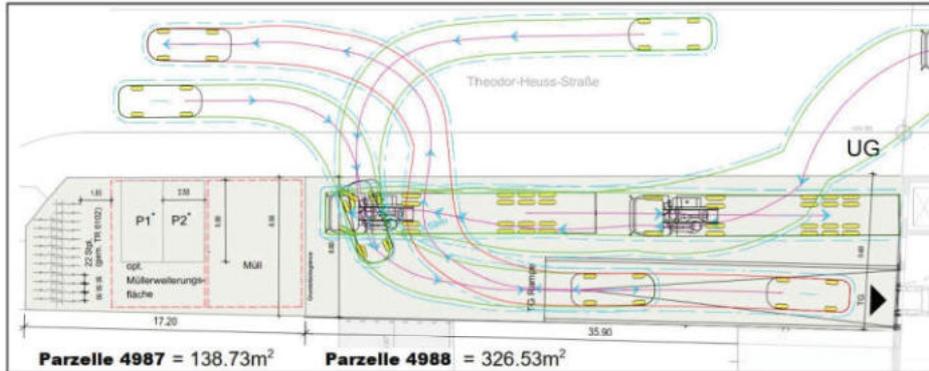


Abb.13

Ich habe diese Zeichnung ebenfalls auf das Luftbild gelegt.



Abb.14

Die erheblichen Vorteile sind meiner Meinung nach schon auf den ersten Blick deutlich zu sehen.

4.1. Fußgängerüberweg

Der Fußgängerüberweg kann unverändert an der bisherigen Stelle bleiben.

Die Ausfahrt der Tiefgarage ist jetzt weit genug weg, so dass beim Linksabbiegen keine kritische Situation mit Fußgänger auf dem Überweg entstehen kann.

Fußgänger die aus Richtung Kaiserstraße über die Kronprinzenstraße die Theodor-Heuss-Straße überqueren wollen, müssen nicht mehr an der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage vorbei. Den Fußgängerverkehr auf dem Teilstück der Theodor-Heuss-Straße zwischen Cecilienstraße und Kronprinzenstraße schätze ich als eher gering ein.

4.2. Einfahrt der Tiefgarage

Die Einfahrt zu der Tiefgarage ist im Vergleich zu der aktuellen Planung, der Zufahrt über Kronprinzenstraße, deutlich einfacher. Sowohl aus Richtung Johannesstraße wie auch aus Richtung Cecilienstraße ist nur eine 90° Kurve bis zur Einfahrt in das Tor notwendig. Die Einfahrt aus Richtung Cecilienstraße ist zudem noch etwas einfacher, weil die Theodor-Heuss-Straße in diesem Bereich breiter als die Kronprinzenstraße ist und die Kurve damit nicht ganz so scharf sein muss. Beim Linksabbiegen von der Cecilienstraße aus muss der Fahrer hauptsächlich auf den Gegenverkehr auf der Geraden der Theodor-Heuss-Straße geachtet werden. Alles ist auf einen Blick gut und weit einsehbar. Die Kreuzung Kronprinzenstraße-Theodor-Heuss-Straße ist weit genug weg.

Rettungswagen sind früh genug zu sehen.

Behinderung oder sogar Blockaden der Einfahrt der Tiefgarage sind Tag und Nacht praktisch ausgeschlossen. Es wird kaum einer auf die Idee kommen, an dieser vielbefahrenen Hauptstraße am Straßenrand zu parken.

Parkt doch mal einer z.B. sogar direkt gegenüber der Tiefgarageneinfahrt, ist die Einfahrt aus Richtung Johannesstraße weiterhin problemlos möglich, selbst wenn dort ein LKW steht. Aus Richtung Cecilienstraße wird es etwas erschwert, ist aber wahrscheinlich durch die breitere Theodor-Heuss-Straße trotzdem noch möglich.

4.3. Ausfahrt der Tiefgarage

Bezüglich des Ausfahrtswinkels gibt es keinen Unterschied.

Da die Ausfahrt aber jetzt eine Einheit mit der Einfahrt bildet, ist die Sicht nach links, durch das breitere Tor deutlich besser. Auch hier muss der Fahrer sich hauptsächlich auf den Verkehr auf dem geraden Teilstück der Theodor-Heuss-Straße konzentrieren. Der Fußgängerüberweg ist weit genug weg um reagieren zu können. Ebenso die Kreuzung. Einfahrende Fahrzeuge (auch RTW mit Blaulicht) sind früh genug zu sehen. Auch die über die Kreuzung einfahrenden Fahrzeuge sehen die an der Ausfahrt der Tiefgarage ausfahrenden Fahrzeuge früh genug.

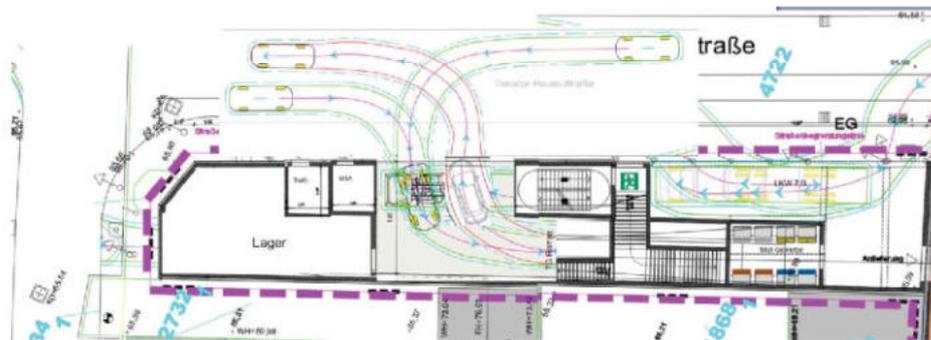
Die Bushaltestelle ist von der Ausfahrt auch nicht betroffen.

4.4. Machbarkeit

Ich bin kein Architekt, aber ich sehe hier kein Problem die Planung von Februar 2020 in den aktuellen Plan einzupassen. Es müssen lediglich die Räume die mit „Lager“ bezeichnet sind und der Trafo etwas verschoben werden. Die schwieriger zu verlegenden Treppenhäuser und Notausgänge können an der geplanten Stelle bleiben.

Da die Ein- und Ausfahrtswege im Gebäude dadurch deutlich kürzer werden, spart man sogar die Fläche von zwei PKW oder mehr. Damit ist es vielleicht auch möglich das Gebäude wieder auf die ursprünglich geplante Länge zu kürzen.

Ich habe versucht mit meinen begrenzten Mittel, das einmal zu skizzieren. Der deutlich größere Lagerraum zeigt, was für eine Fläche vorher durch die längeren Ein-Ausfahrtswege verschwendet wurde.



5. Vergleich

	Aktuelle Planung – Einfahrt über Kronprinzenstraße	Alternative – Ein- und Ausfahrt über Theodor-Heuss-Straße
Konfliktpotential mit Rettungsdiensten	<p>-</p> <p>Es gibt drei potentiell Konfliktpunkte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • RTW-Einfahrt Theodor-Heuss in Kronprinzenstraße – Blockade durch rangierende PKW die in die Einfahrt wollen. • RTW die in die Theodor-Heuss-Straße einfahren wollen – Blockade durch rangierende PKW die in die Einfahrt wollen • RTW die nach rechts in die Theodor-Heuss-Straße einfahren wollen – erhöhte Unfallgefahr mit aus der Ausfahrt ausfahrenden PKW durch die kurze Distanz der Ausfahrt zur Kreuzung <p>Sobald in der Kronprinzenstraße rangiert werden muss, ist die Kronprinzenstraße in beiden Richtungen sofort blockiert.</p>	<p>+</p> <p>Es kommt zu der aktuellen Situation ein potenzieller Konfliktpunkt an der Ein-Ausfahrt in der Theodor-Heuss-Straße dazu. Das aber auch nur in Richtung Cecilienstraße. Da die Distanz zur Kreuzung aber erheblich größer ist und sich beide Fahrer schon früh und gut sehen können, ist die <u>Unfallgefahr gleich null</u>. Es gibt keine Behinderung durch rangierende Fahrzeuge, die in die Einfahrt der Tiefgarage wollen.</p>
Allgemeine Unfallgefahr an der Kreuzung	<p>-</p> <p>Was für Rettungsdienste im Besonderen gilt, gilt auch für den sonstigen Verkehr. Durch die kurze Distanz der Ausfahrt zur Kreuzung besteht ein erhöhtes Unfallrisiko.</p>	<p>+</p> <p>Auch hier gilt, durch die größere Distanz ist die Unfallgefahr mit der Tiefgaragenausfahrt praktisch null. Die bisher schon hohe Gefährdung durch die Eigenart der Kreuzung bleibt nahezu unverändert, mit etwas schlechteren Sichtverhältnissen Richtung Cecilienstraße durch das neue Gebäude.</p>
Fußgängerüberweg	<p>-</p> <p>Überweg muss verlegt werden. Fußgänger aus Richtung Kaiserstraße kreuzen dann erst die Einfahrt und dann die Ausfahrt der Tiefgarage um zum Überweg zu gelangen. Vermutlich wird der Überweg dann weniger genutzt. Damit höhere Unfallgefahr.</p>	<p>+</p> <p>Überweg kann an der bisherigen Stelle bleiben. Fußgänger müssen nicht die Ein- und Ausfahrt kreuzen. Keine Veränderung zur aktuellen Situation.</p>

**Stellungnahme Öffentlichkeitsbeteiligung 06.04.2021 – 20.04.2021
Bebauungsplan VBP 49 - Kaiser-Carré, Wohn- und Geschäftshaus**

	Aktuelle Planung – Einfahrt über Kronprinzenstraße	Alternative – Ein- und Ausfahrt über Theodor-Heuss-Straße
Tiefgarageneinfahrt	<p align="center">-</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schlechte Sicht in die Kronprinzenstraße aus Richtung Johannesstraße • Einfahrt muss in einer ganz speziellen Idealkurve erfolgen. Kleine Abweichungen erfordern zusätzliches Rangieren. Während des Rangierens ist die Kronprinzenstraße blockiert. • Aus Richtung Cecilienstraße ist eine 180° Kurve notwendig. • Parkende Fahrzeuge behindern oder verhindern sogar die Einfahrt. • Konflikte mit Rettungswagen 	<p align="center">+</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gute und weite Sicht auf der Geraden der Theodor-Heuss-Straße. • Einfahrt ist aus beiden Richtungen nur über eine 90° Kurve. Durch die breitere Theodor-Heuss-Straße ist keine enge Kurve nötig. • Rangieren auf der Straße wird nicht vorkommen. • Behinderung der Einfahrt durch parkende Fahrzeuge ist praktisch ausgeschlossen. • Konflikte mit Rettungswagen sind hier nur noch minimal.
Tiefgaragenausfahrt	<p align="center">-</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schlechte Sicht in Richtung Johannesstraße • In der Kronprinzenstraße anfahrende Fahrzeuge sind nicht zu sehen • Durch die kurze Distanz zur Kreuzung erhöhte Unfallgefahr • Erhöhtes Konfliktpotential mit Rettungswagen. 	<p align="center">+</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gute und weite Sicht auf die Gerade der Theodor-Heuss-Straße in beiden Richtungen. • Distanz zur Kreuzung ist deutlich größer und die Unfallgefahr deshalb deshalb nicht vorhanden • Konfliktpotential mit Rettungswagen minimal bis nicht vorhanden. • Entfernung zum Fußgängerüberweg weit genug.

6. Schlussbemerkung

Je länger ich mich mit dieser Planung auseinandergesetzt habe umso unverständlicher kommt mir die aktuelle Planung der Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt vor. Ich sehe keinerlei Vorteile. Auch keine baulichen Notwendigkeiten. Warum müssen die PKW auf dem Weg in und aus der Tiefgarage über die komplette Länge, innerhalb des Technik Gebäudes fahren? Warum müssen die Ein-Ausfahrten an der unglücklichsten Stelle sein, die es bei diesem Gebäude gibt ?

Die einzigen Gründe die mir dazu einfallen sind, dass die Planer die Lärmquellen der Ein-Ausfahrten möglichst weit weg von dem Wohngebäude Kaiser-Carré legen und möglicherweise auch die große Dimension des Technik-Gebäudes rechtfertigen wollen.

Erkauft wird das durch deutlich erhöhte Unfallgefahr an der ohnehin schon gefährlichen Kreuzung Theodor-Heuss-Straße / Kronprinzenstraße. Konfliktpotential mit Rettungswagen. Frust der Tiefgaragennutzer die immer wieder Probleme beim Einfahren in die Tiefgarage haben werden. Entweder weil sie die Kurve nicht kriegen oder durch parkende Fahrzeuge. Der Parkdruck in der Kronprinzenstraße wird sich durch Wegfall der Stellplätze an der Theodor-Heuss-Straße noch erhöhen.

Ich appelliere an Sie, diese Planung noch einmal zu überdenken und meine Bedenken zu prüfen. Erschweren Sie nicht ohne Not die Arbeit der Rettungs- und Notarztwagenfahrer durch einbringen dieser zusätzlichen Konfliktpotentiale an dieser Kreuzung.

Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

4.1.1.1 Kritik an der Höhe des Technikgebäudes

„Die Einzelheiten und Dimensionen des Technik Gebäudes des geplanten sogenannten Kaiser-Carré sind erst vor kurzem den Anwohnern fast mehr durch Zufall bewusst geworden, wie auch die Medien berichtet haben.

Planungsänderungen sind durch die Pareto GmbH aufgrund von Protesten der Anwohner an diesem Gebäude durchgeführt worden, was diese erneute Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelöst hat.

Als Bewohner des Hauses Minoritenstraße ---, bin ich davon mittelbar auch betroffen. Im geringeren Maße von Schattenwurf und von vorher schwer einschätzbaren Lärm- und Abgasemissionen. Auch wenn die Adresse Minoritenstraße --- heißt, sind die meisten Fenster zur Kronprinzenstraße, auch die der Schlafräume. Fenster nach hinten gibt es nicht, da dort unmittelbar das Nachbargrundstück angrenzt.

Ich war bei der Sitzung des Planungsausschusses am 22.03. und der Sondersitzung des Stadtrates am 25.03.2021 als Zuschauer anwesend, wo dieses Thema behandelt wurde.

Daraufhin habe ich mir die neuen Pläne die seit dem 06.04.2021 auf der Homepage der Kreisstadt Siegburg unter „aktuelle Öffentlichkeitsbeteiligungen“, „Bebauungsplan VBP 49 - Kaiser-Carré, Wohn- und Geschäftshaus, Bereich zwischen Kaiserstraße, Cecilienstraße und Theodor-Heuss-Straße im Siegburger Zentrum“ genauer angesehen.

Der bisherige Fokus und die berechtigte Kritik der Anwohner, richteten sich bisher hauptsächlich auf die Höhe des Technik Anbaus.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die erneute Offenlage bezog sich im Kern auf eine Änderung des Geltungsbereiches im Bereich Kronprinzenstraße / Theodor-Heuss-Straße und eine Erweiterung des Nutzungskonzepts um den Baustein „AOK Geschäftsstelle“. Aufgrund der vorgetragenen Bedenken der Nachbarn wurde zusätzlich die Kubatur des Technikriegels verändert, so dass sich die maximal zulässige Gebäudehöhe hier von bisher 80 m ü. NHN auf 78 m ü. NHN reduziert. Notwendige Dachaufbauten, die diese maximalen Gebäudehöhen überschreiten dürfen, sollen ummantelt bzw. eingehaust werden. Diese Änderungen waren in den Unterlagen zur erneuten Offenlage durch Roteintragungen kenntlich gemacht. Darüber hinaus wurden in die Planzeichnung erläuternde Ansichten und Schnitte aufgenommen. Die planbedingten Auswirkungen des Vorhabens auf die Lärm- und Besonnungssituation im Umfeld wurden im Rahmen von Fachgutachten untersucht.

Auf die potentielle Besonnungsdauer der nach Süd-West ausgerichteten Fassaden in der Minoritenstraße hat das Vorhaben keine Auswirkungen. Durch die Reduktion der maximalen Gebäudehöhe des Technikriegels ist für straßenseitige Fassadenabschnitte der Theodor-Heuss-Straße 1 mit einer leichten Verbesserung im Vergleich zur bisherigen Planung zu rechnen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

4.1.1.2 Tiefgaragen-Ein-/Ausfahrt Kronprinzenstraße/Theodor-Heuss-Straße – Verkehrssicherheit

„Ein anderer Aspekt ist dabei, soweit ich sehen konnte bisher noch gar nicht genauer betrachtet worden. Nämlich die Einfahrt der Tiefgarage über die Kronprinzenstraße und die Ausfahrt nahe der Kreuzung Theodor-Heuss-Straße / Kronprinzenstraße.

Bei genauerer Betrachtung sind mir da einige Punkte aufgefallen, die meiner Meinung nach erhebliche negative Auswirkung auf die Verkehrssicherheit dieser ohnehin schon gefährlichen Kreuzung haben. Insbesondere sind davon auch die Fahrten der Rettungswagen betroffen, die über diesen Teil der Kronprinzenstraße den Hauptzufahrtsweg zur Notaufnahme der Helios Klinik haben.

Da mit den anstehenden Baugenehmigungen und den daraus folgenden Baumaßnahmen Fakten geschaffen werden, die bei Eintreten meiner Befürchtungen nicht mehr zu korrigieren sind, bitte ich dringend darum, meine Ausführungen ernsthaft zu prüfen.

Ich hoffe ich kann hier noch mit den folgenden ausführlichen Beschreibungen und Vorschlägen positiv einwirken.

Ich bin kein Diplomingenieur und habe auch keinen Doktor Titel in Sachen Verkehrsplanung. Allerdings wohne ich seit 50 Jahren an dieser Straße und sehe jeden Tag was dort passiert. Seit fast 40 Jahren habe ich selber einen Führerschein und fahre dort selber häufig Ein- und Aus. Ich kenne noch die Zeit wo es keine Fußgängerzone gab und auch keine Theodor-Heuss-Straße. Ich denke, dass ich deshalb einfach aus der Jahrzehntelangen Erfahrung sehr gut die Eigenarten dieser Straße und Kreuzung kenne und beurteilen kann, was die geplanten Baumaßnahmen für Auswirkungen haben.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Argumente des Einwenders werden im Folgenden behandelt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

4.1.1.3 Beteiligung Rettungsdienst und Polizei

„Ich schlage auch vor, dass Sie sich mit den Rettungsdiensten, und der örtlichen Polizei in Verbindung setzen, um deren Meinung zu meinen Ausführungen einzuholen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Rettungsdienst und Polizei wurden beteiligt, es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

4.1.1.4 Aktuelle Verkehrssituation - Verkehrssicherheit

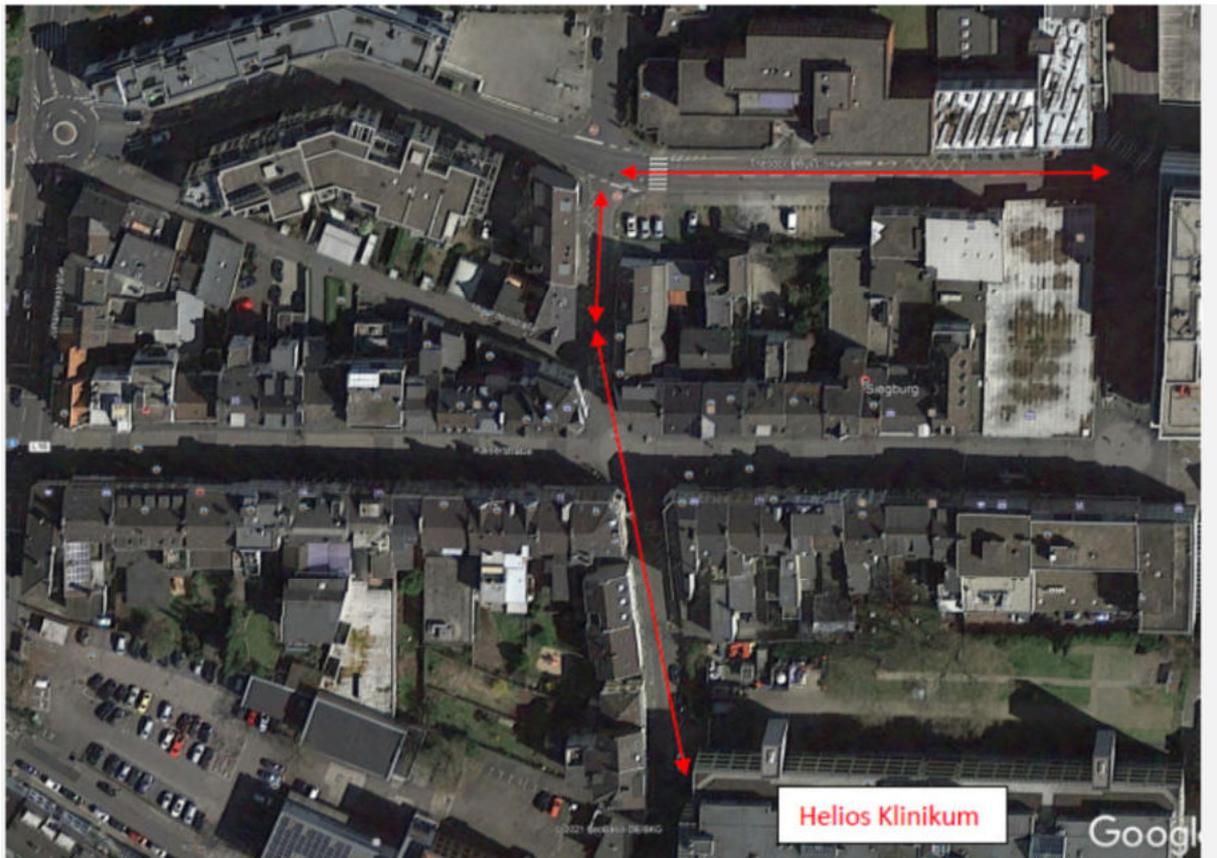


Abb. 1

„Die Kreuzung Theodor-Heuss-Straße und Kronprinzenstraße ist aus Richtung Kaiserstraße nicht ungefährlich. Besonderheit ist, dass in dieser Richtung die Theodor-Heuss-Straße nach links, Richtung Johannesstr. nicht einsehbar ist. Die Theodor-Heuss-Straße stößt zum einen nicht in einem 90° Winkel auf die Kreuzung und hat im weiteren Verlauf Richtung Johannesstraße noch einen Knick. Aufgrund gehäufter Unfälle, wurde dort auf der Straße als Warnung auf beiden Seiten ein großes „Stop“ Zeichen auf die Fahrbahn gemalt und gegenüber auf der Ecke der AOK ein Spiegel aufgestellt, damit man die Theodor-Heuss-Straße wenigstens bis zum Knick einsehen kann. Für die Gegenrichtung der Kronprinzenstraße ist an der Ecke Kronprinzenstraße 2 ebenfalls ein Spiegel montiert. Aus eigener Erfahrung als Anwohner, der dort häufig ausfahren muss, kann ich nur sagen, dass es immer heikel ist, gerade wenn man links abbiegen will. Einerseits muss man den Verkehr von rechts beachten (mit häufigen Busverkehr), den Gegenverkehr aus der Kronprinzenstraße gegenüber und schließlich den Verkehr von links, der im Spiegel je nach Lichtverhältnissen sehr schwer zu erkennen ist. Wenn die Fahrzeuge tagsüber kein Licht eingeschaltet haben und die Straße im Schatten liegt, muss man schon genau hinsehen, welche Fahrzeuge die im Spiegel zu sehen sind in Richtung Johannesstraße fahren und damit ungefährlich, oder Richtung Kreuzung. Teilweise fahren die Fahrzeuge auch so schnell, dass wenn diese kurz vor dem Knick noch nicht sichtbar waren, dann wenn man dann nach links abbiegt schon dicht an der Kreuzung sind. Ich erlebe selber immer wieder mal Situationen wo es knapp wird. Von Zuhause höre ich immer wieder mal lautes Hupen von der Kreuzung als Folge solcher Situationen. Teilweise, je nach Wetterverhältnis ist dieser Spiegel auch beschlagen und damit unbrauchbar.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Kronprinzenstraße ist westlich des Knotenpunktes mit der Theodor-Heuss-Straße eine Sackgasse, insofern betrifft die Fahrbeziehung aus der Kronprinzenstraße nach links in die Theodor-Heuss-Straße überwiegend Anliegerverkehr.

Durch das Vorhaben verändert sich die Situation nicht. Über die Kronprinzenstraße erfolgt lediglich die Zufahrt in die TG. Die Ausfahrt erfolgt direkt an der Theodor-Heuss-Straße.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

4.1.1.5 Veränderung Sichtdreieck Theodor-Heuss-Straße

„Nach rechts ist die Theodor-Heuss-Straße aktuell noch gut einsehbar, da der Streifen noch nicht bebaut ist. Wenn dort der Technik-Anbau steht, ist diese Richtung auch schwerer einsehbar.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Sichertverhältnisse sind auch nach Realisierung des Vorhabens (Technikgebäude) ausreichend und entsprechen den üblichen Sichtverhältnissen an innerstädtischen Einmündungen.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

4.1.1.6 Fußgängerüberweg Theodor-Heuss-Straße

„Desweiteren ist auf der Ecke der AOK noch ein Fußgängerüberweg vorhanden. Dieser ist breit ausgebaut, barrierefrei mit abgesenktem Bordstein und eigener Beleuchtung. Die Beleuchtung wurde vor Kurzem auf LED umgerüstet. Früher waren noch an den Straßenlaternen innenbeleuchtete Hinweisschildern für einen Zebrastreifen montiert, die jetzt nicht mehr vorhanden sind:



Abb. 2

Diese Aufwendige Beschilderung und Beleuchtung dokumentiert, dass hier offenbar eine besondere Gefährdung der kreuzenden Fußgänger durch die Polizei/Stadt erkannt wurde.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verkehrssicherheit des vorhandenen Fußgängerüberwegs wurde im Rahmen des Planverfahrens nicht untersucht. Im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens wird der Fußgängerweg aus dem Kreuzungsbereich Richtung Süden verschoben. Die erforderliche Beschilderung erfolgt nach den rechtlichen Vorgaben.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

4.1.1.7 Hauptzufahrt zur Notaufnahme des Helios Klinikums

„Einen Punkt habe ich noch in keinem Gutachten oder anderen Dokumenten bezüglich dieses Bauvorhabens gefunden habe. Der Teil Kronprinzenstraße – Theodor-Heuss-Straße ist die Hauptzufahrt zur Notaufnahme des Helios Klinikums (Abb.1 roter Pfeil). An der Kreuzung Kaiserstraße

sind deshalb versenkbare Poller installiert um diesen Verkehr, der dort die Fußgängerzone kreuzt, zu ermöglichen.

Es fahren dort jeden Tag häufig Kranken- und Notarztwagen in beiden Richtungen. Das mit und ohne Sonderrechte (Blaulicht/Martinshorn), 24 Stunden, Tag und Nacht, 365 Tage im Jahr. Außerdem, wenn auch seltener, größere Feuerwehrfahrzeuge. Die Kreuzung zur Kaiserstraße ist explizit als Feuerwehrezufahrt gekennzeichnet.

Schon aktuell ist dieser RTW Verkehr immer wieder mal behindert durch falsch parkende Fahrzeuge von privat PKW und LKW, die dort ein- und ausladen. Glücklicherweise selten kommt es vor, dass ein RTW mit Blaulicht dort nicht vorbeikommt und dann rückwärts zurückfahren muss. Er muss dann den längeren Umweg über Johannesstraße-Heinrichstraße-Humperdinckstraße fahren. Man darf nicht vergessen, dass es dann um die Gesundheit von Menschen geht, wenn nicht sogar um Leben und Tod, wo jede Minute zählen kann.“

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bereich vor der Kronprinzenstraße 2 und Minoritenstraße 1 ist als Sperrzone markiert. Die Behinderung von Notfahrzeugen durch die Missachtung des beidseitigen, absoluten Halteverbots kann planungsrechtlich nicht gelöst werden. Die Erreichbarkeit der Helios-Klinik für Notfahrzeuge wird durch das Vorhaben nicht verändert.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

4.1.1.8 Veränderung der Einfahrt der geplanten Tiefgarage

„In der Anlage „296309_anlage_10_-_kcs_210302.pdf“ ist auf Seite 17 folgende Skizze enthalten:

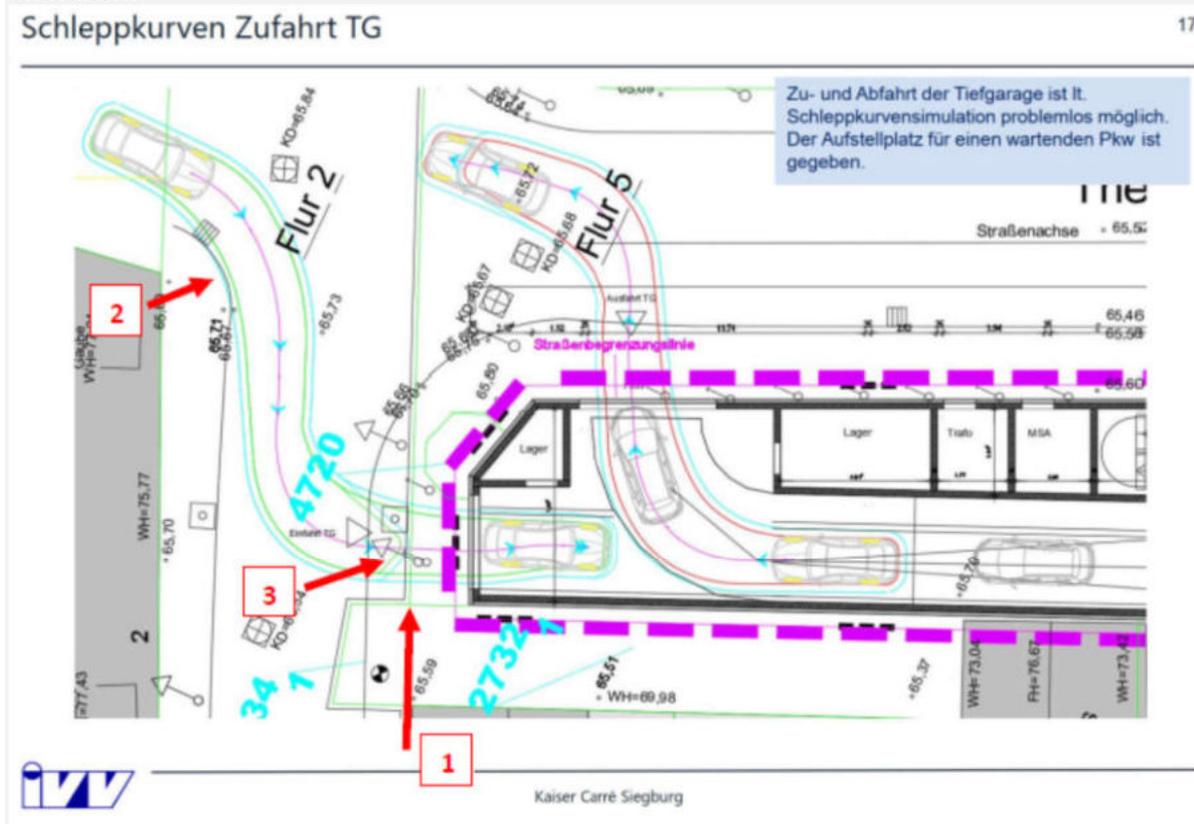


Abb.3

Dazu ist erst einmal festzustellen, dass diese Skizze nicht mehr dem aktuellen Stand der Planung der Pareto GmbH entspricht. Ein kleines Detail wurde gegenüber der vorhergehenden Planung geändert, was leicht übersehen werden kann. Vorher war das Technik Gebäude schätzungsweise 2m kürzer

(genauere Maße sind aus den Plänen nicht zu erkennen). Ursprünglich ging das Gebäude nicht bis ganz an die Grundstücksgrenze an der Kronprinzenstraße. Die vorher gerade, abgeschrägte Ecke ist jetzt eine Rundung, entsprechend der Grundstücksgrenze. Zumindest sieht das in den mir zugänglichen Plänen so aus. Abb. 4 und 5 alte Version. Abb.6 und 7 aktuelle Version.

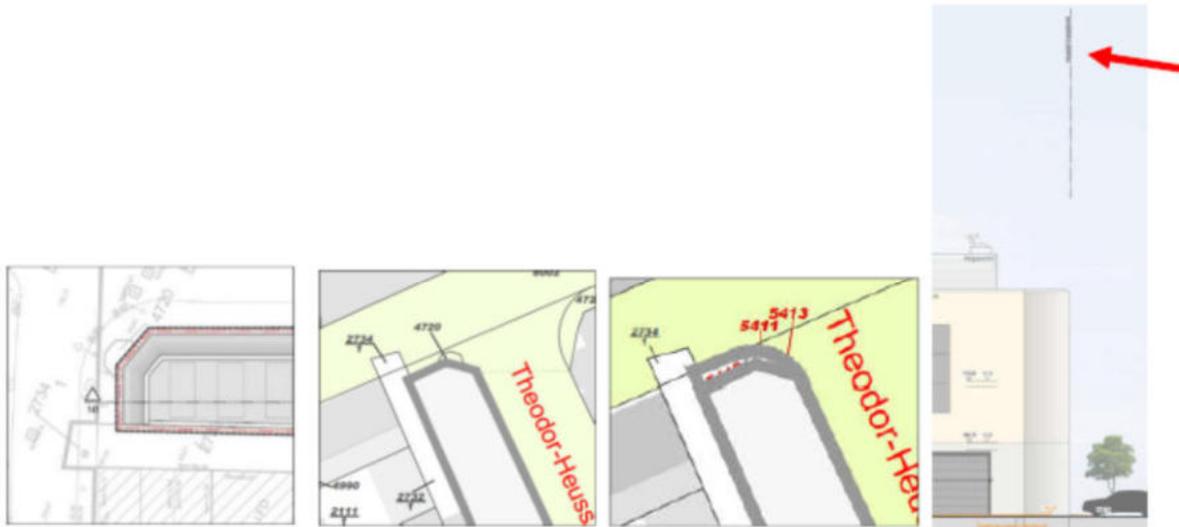


Abb.4

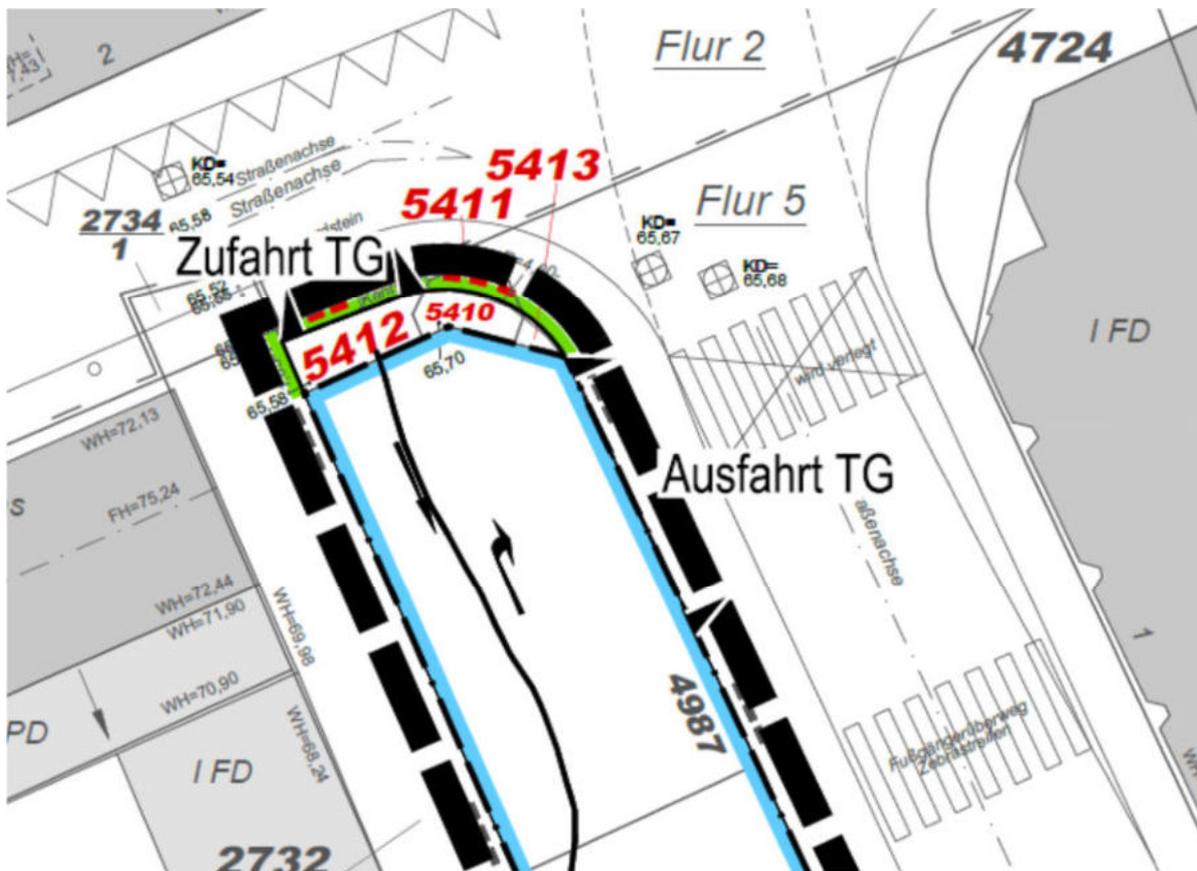
Abb.5

Abb.6

Abb.7

Das bedeutet, dass die Einfahrt in Abb.3 jetzt auf Höhe der Grundstücksgrenze liegt, an der Stelle, die mit dem Pfeil „1“ markiert ist.“

Stellungnahme der Verwaltung



Ausschnitt aus dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – Stand: erneute Offenlage

Die Lage des geplanten Technikgebäudes hat sich im Vergleich zur 1. Offenlage nicht verändert. Die durch die Erweiterung des Geltungsbereichs neu überplanten Flächen sind nicht überbaubare Vorzonen bis zur neuen Straßenbegrenzungslinie. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt bleibt unverändert. In die Darstellung von IVV werden die neuen Flurstückszuschnitte übernommen.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

4.1.1.9 Tiefgarageneinfahrt aus Richtung Johannesstraße

„In Abb.3 ist eine Simulation dargestellt, die zeigen soll, dass die Einfahrt von der Kronprinzenstraße problemlos möglich ist. Aus eigener Erfahrung als Anwohner, der dort häufiger einfahren muss, kann ich das nicht bestätigen. Auf den ersten oberflächlichen Blick erscheint es vorteilhaft, wenn man aus Richtung Johannesstraße dort scheinbar gerade mit einem kleinen Schlenker einfahren kann. Wenn man sich die Kurve aber einmal genauer anschaut, erkennt man, dass in Fahrtrichtung an der Ecke der Kronprinzenstraße die äußere rechte blaue Linie schon die Bordsteinkante überschreitet (Pfeil 2). Kein Fahrer wird so dicht, quasi mit der Felge am Bordstein fahren. Man muss schon sehr genau dieser Ideallinie folgen um die Einfahrt genau zu treffen. Das heißt, scharf rechts, ein kleines Stückgeradeaus und dann scharf links. Ich habe einmal die Skizze auf ein Luftbild gelegt (Abb.8).

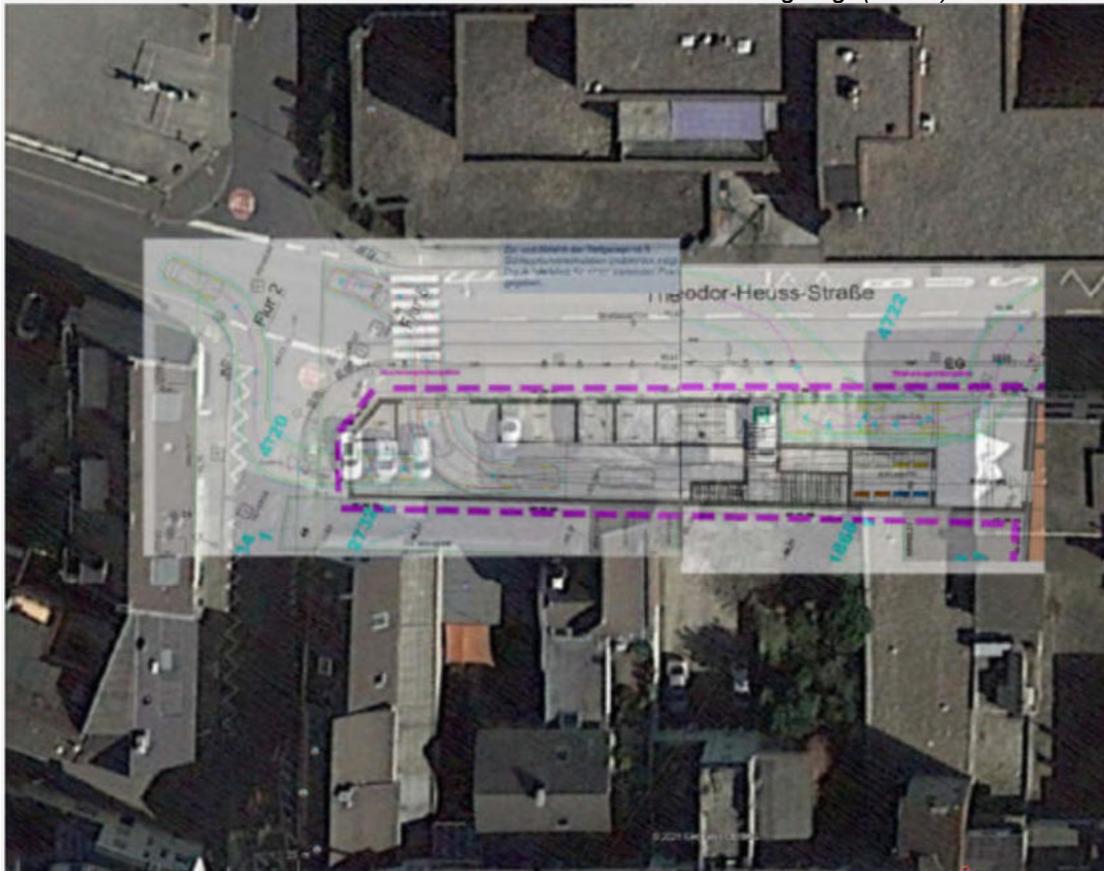


Abb. 8

Dort erkennt man auch, dass in der Simulation am Startpunkt, der PKW etwas weiter weg vom Bordstein steht, leicht schräg und zumindest mit dem Heck schon im Gegenverkehr. Das ist vollkommen unrealistisch. Ich will niemanden etwas unterstellen, aber ich habe so den Eindruck, dass hier die Kurve am Computer solange hingebogen wurde, bis es einigermaßen gepasst hat und durch Ausblenden der weiteren Umgebung auch plausibel aussieht.

Da durch die Grundstücksgrenze bei der Einfahrt der Tiefgarage rechts keine Ausweichmöglichkeit besteht, muss das Fahrzeug bei Einfahrt in das Tor schon ziemlich gerade ausgerichtet sein.

Bemerkenswerterweise ist in der Skizze auch eine grüne und blaue Linie eingezeichnet, die nicht bezeichnet ist. Das ist die Ausrichtung eines PKW, die meiner Erfahrung nach zu erwarten ist, wenn

man im Alltag im üblichen Verkehrsgeschehen dort einfährt. Das heißt, das Fahrzeug steht leicht schräg mit der Front Richtung rechte Ecke der Einfahrt (Pfeil 3). Als Folge wird es häufige Rangiermanöver geben um das Fahrzeug gerade zu ziehen. Während dieses Rangierens ist die Kronprinzenstraße komplett blockiert. Die Simulation blendet komplett das übrige Verkehrsgeschehen aus, mit möglichen parkenden Fahrzeugen in der Kronprinzenstraße, Gegenverkehr (auch RTW mit Blaulicht), PKW, LKW, Fahrrädern und Fußgängern die nicht selten auch über die Fahrbahn laufen. Die Straße ist ja für den Durchgangsverkehr gesperrt. Meine Garageneinfahrt ist ähnlich eng und ich muss ganz weit ausholen und genau den richtigen Bogen fahren um passend auszukommen. Oft gelingt mir das auch nicht und ich muss zurücksetzen, obwohl ich die Einfahrt seit über 30 Jahren kenne. Da ich deutlich weiter weg von der Kreuzungseinfahrt bin habe ich genügend Weg um meinen PKW parallel zum linken Bordstein auszurichten. Mein PKW ist ein ---, ein relativ kurzes und schmales Fahrzeug. Das ganze verschärft sich noch bei größeren Fahrzeugen. Wenn dann tatsächlich die Einfahrt durch die Verlängerung des Technikgebäudes bis zur Grundstücksgrenze vorgerückt wird, wird es noch enger.

Da man aus Richtung Johannesstraße keine Sicht in die Kronprinzenstraße hat, wird man weiter Richtung Mitte der Kronprinzenstraße fahren müssen um in die Straße sehen zu können. Man muss immer damit rechnen, dass direkt hinter der Einmündung auf der rechten Seite ein Fahrzeug steht (z.B. Paketdienste).

Abb.9 : Aus Fahrersicht kurz vor der Kreuzung.

Abb.10 : Selbst vom gegenüberliegenden Gehweg kann man schlecht sehen, ob kurz hinter der Einmündung ein Fahrzeug steht.



Abb.9



Abb.10

Wenn dort ein Fahrzeug steht, ist eine Einfahrt in die Tiefgarage nur mit erheblichem Rangieraufwand, oder gar nicht möglich.



Abb.11 Einblick in die Kronprinzenstraße von der gegenüberliegenden Ecke der AOK

Verhindern kann man nicht, dass dort Fahrzeuge parken. Eine Beschilderung wird erfahrungsgemäß ignoriert. Schon jetzt ist der vordere Teil absolutes Halteverbot und weiter Richtung Kaiserstraße Parkverbot mit Ladezone für 10 Minuten. Es wird trotzdem häufig tagsüber und auch nachts dauergeparkt, auch im absoluten Halteverbot. Kontrollen durch das Ordnungsamt finden fast nicht statt. Poller auf dem Gehweg nützen auch nichts, da dann komplett auf der Fahrbahn geparkt wird. Zudem beobachte ich immer häufiger, das gerade größere SUV gerne einen halben Meter vom Bordstein parken. Da wird für die RTW die Straße schon recht eng.

Wenn Sie meinen, weil dort eine Einfahrt ist, wird dort schon nicht geparkt, dann kann ich aus meiner Erfahrung sagen, dass dem nicht so ist. Es stehen immer wieder PKW genau meiner Garageneinfahrt gegenüber, auf der anderen Straßenseite. Oft wartet dann der Fahrer auf jemanden.

Es kommt aber auch vor das kein Fahrer dort ist. Anscheinend meinen die Fahrer, da Sie ja nicht direkt vor der Einfahrt stehen, ist das kein Problem. In solchen Fällen ist die Einfahrt aber komplett blockiert, da man die gesamte Fahrbahnbreite braucht, um das Fahrzeug im weiten Bogen gerade, senkrecht zur Toreinfahrt auszurichten.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Kronprinzenstraße ist westlich der Theodor-Heuss-Straße eine Sackgasse.

Die Zufahrt in die Tiefgarage wurde fahrgeometrisch aus allen Richtungen überprüft (vgl. Verkehrstechnische Stellungnahme zum Bauantrag (Index FB 02) Kaiser-Carré in Siegburg, IVV Aachen, 03.05.21). Die Überprüfung setzt voraus, dass das beidseitige Halteverbot in diesem Bereich eingehalten wird.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

4.1.1.10 Tiefgarageneinfahrt aus Richtung Cecilienstraße

„In der Simulation ist nur der Fall der Einfahrt aus Richtung Johannesstraße dargestellt. Was aber wenn das Fahrzeug aus Richtung Cecilienstraße kommt ? In diesem Fall muss das Fahrzeug eine 180° Kurve machen. Zudem muss auf den Gegenverkehr aus Richtung Johannesstraße geachtet werden (mit den oben genannten eingeschränkten Sichtverhältnissen durch den Knick), auf möglichen Verkehr rechts aus der Kronprinzenstraße (auch wenn diese Fahrzeuge in dem Fall keine Vorfahrt haben). Außerdem auf die Verkehrssituation in der einzufahrende Kronprinzenstraße. Hier die Kurve richtig zu treffen, halte ich für fast unmöglich.“

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe lfd. Nr. 4.1.1.9

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

4.1.1.11 Fußgängerüberweg Theodor-Heuss-Straße

„Hier fällt in der Montage Abb. 8 als erstes auf, dass die geplante Ausfahrt genau auf dem aktuell vorhandenen Fußgängerüberweg liegt. Das ist wenig sinnvoll und möglicherweise auch gar nicht zulässig. Da fehlt mir die Rechtskenntnis. Der Fußgängerüberweg müsste verlegt werden. Nach links, auf die andere Seite der Kreuzung ist äußerst ungünstig, da hier die Gehwege sehr schmal sind und vor allem Busse dort sehr dicht am Rand fahren. Nach rechts bedeutet, dass alle Fußgänger die von der Kaiserstraße kommen und über die Theodor-Heuss-Straße wollen, zuerst an der Einfahrt der Tiefgarage vorbei müssen und dann auch noch an der Ausfahrt. Das bringt eine zusätzliche Gefährdung für die Fußgänger, da die aus der Tiefgarage ausfahrenden Fahrzeuge aufgrund der engen Ausfahrt mit der Motorhaube erst mal auf den Gehweg fahren müssen, um überhaupt was sehen zu können. Fraglich ist auch, ob die Fußgänger den neuen Überweg annehmen oder lieber doch ähnlich der bisherigen Strecke dann nahe der Einmündung die Straße überqueren. Aus Bequemlichkeit oder um

nicht an der Ausfahrt vorbei zu müssen. Wie schon gesagt, der Überweg ist nicht ohne Grund genau an dieser Stelle.“

Stellungnahme der Verwaltung

Der Fußgängerüberweg soll in den Bereich südlich der Tiefgaragenausfahrt verlegt werden.

Im Vergleich zur heutigen Situation entsteht eine Verbesserung der Situation für Fußgänger in der Theodor-Heuss-Straße, da die Senkrechtparker im westlichen Seitenraum entfallen. Bisher queren Kfz beim Ausparken hier rückwärts den Gehweg. Durch die Ein- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage werden die Querungen von Gehwegen durch Kfz auf 2 Stellen konzentriert und es erfolgt keine Ausfahrt mehr rückwärts über den Gehweg.

Der Weg aus der westlichen Kronprinzenstraße zur oder von der Bushaltestelle verlängert sich durch die Verlegung der Fußgängerquerung nicht. Lediglich die Fußgänger in oder von Richtung der östlichen Kronprinzenstraße müssen einen vertretbaren Umweg in der Größenordnung von ca. 30 m in Kauf nehmen.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

4.1.1.12 Ausfahrt Tiefgarage Theodor-Heuss-Straße

„Ausfahrt nach rechts: Das ist weniger problematisch, allerdings gibt es auch hier die Gefährdung wie oben beschrieben, durch die schlechte Sicht nach links in die Theodor-Heuss-Straße. Die Sicht ist hier noch etwas schlechter, weil die Ausfahrt etwas weiter zurück liegt, als die Haltelinie an der Kreuzungseinmündung von der Kronprinzenstraße.

Ausfahrt nach links: Hier sehe ich ein erhebliches Gefährdungspotential! Die Ausfahrt ist so dicht an der Einmündung zur Kronprinzenstraße. Man kann von der Ausfahrt nicht sehen, ob in der Kronprinzenstraße jemand auf die Einmündung zufährt. Wenn z.B. ein RTW mit Blaulicht in schneller Fahrt nach rechts abbiegen will (was die Hauptrichtung der Rettungsdienste ist) und der aus der Tiefgarage ausfahrende Fahrer übersieht das, dann ist bedingt durch die kurze Distanz ein Unfall unvermeidlich. Das gilt in geringerem Maße auch für die Ausfahrt nach rechts. Das gleiche gilt natürlich auch für alle anderen Fahrzeuge. Durch die Nähe zur Einmündung besteht hier immer eine erhöhte Kollisionsgefahr, da kaum Zeit für eine Reaktion bleibt, wenn hier einer einen Fehler macht.

Bei der Ausfahrt nach links fährt man fast direkt in den Kreuzungsbereich ein. Man muss also auf vier Richtungen achten. Ob aus beiden Seiten aus der Kronprinzenstraße jemand in die Theodor-Heuss-Straße einbiegt, auf den Verkehr von rechts und links auf der Theodor-Heuss-Straße, mit den schon benannten schlechten Sichtverhältnissen der Theodor-Heuss-Straße nach links. Das ist gerade bei starkem Verkehrsaufkommen eine extrem unübersichtliche Situation!“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Sichtverhältnisse im Bereich der Tiefgaragenausfahrt sind aus Sicht des Verkehrsgutachters ausreichend.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

„Die Alternative wurde bereits in der Planung der Pareto GmbH vom 04.02.2020 aufgezeigt.



Abb. 14

Der Fußgängerüberweg kann unverändert an der bisherigen Stelle bleiben.

Die Ausfahrt der Tiefgarage ist jetzt weit genug weg, so dass beim Linksabbiegen keine kritische Situation mit Fußgänger auf dem Überweg entstehen kann.

Fußgänger, die aus Richtung Kaiserstraße über die Kronprinzenstraße die Theodor-Heuss-Straße überqueren wollen, müssen nicht mehr an der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage vorbei. Den Fußgängerverkehr auf dem Teilstück der Theodor-Heuss-Straße zwischen Cecilienstraße und Kronprinzenstraße schätze ich als eher gering ein.

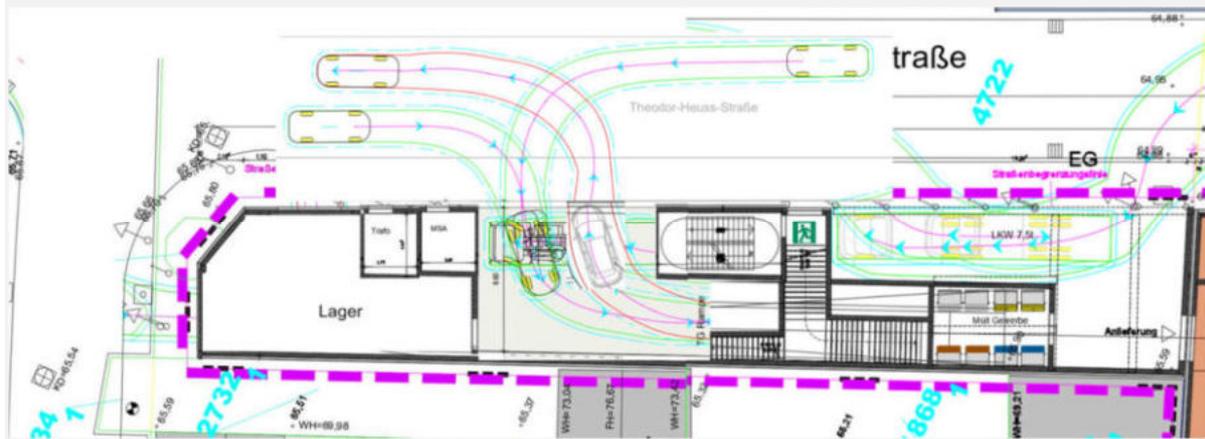
Die Einfahrt zu der Tiefgarage ist im Vergleich zu der aktuellen Planung, der Zufahrt über Kronprinzenstraße, deutlich einfacher. Sowohl aus Richtung Johannesstraße wie auch aus Richtung Cecilienstraße ist nur eine 90° Kurve bis zur Einfahrt in das Tor notwendig. Die Einfahrt aus Richtung Cecilienstraße ist zudem noch etwas einfacher, weil die Theodor-Heuss-Straße in diesem Bereich breiter als die Kronprinzenstraße ist und die Kurve damit nicht ganz so scharf sein muss. Beim Linksabbiegen von der Cecilienstraße aus muss der Fahrer hauptsächlich auf den Gegenverkehr auf der Geraden der Theodor-Heuss-Straße geachtet werden. Alles ist auf einen Blick gut und weit einsehbar. Die Kreuzung Kronprinzenstraße-Theodor-Heuss-Straße ist weit genug weg. Rettungswagen sind früh genug zu sehen. Behinderung oder sogar Blockaden der Einfahrt der Tiefgarage sind Tag und Nacht praktisch ausgeschlossen. Es wird kaum einer auf die Idee kommen, an dieser vielbefahrenen Hauptstraße am Straßenrand zu parken. Parkt doch mal einer z.B. sogar direkt gegenüber der Tiefgarageneinfahrt, ist die Einfahrt aus Richtung Johannesstraße weiterhin problemlos möglich, selbst wenn dort ein LKW steht. Aus Richtung Cecilienstraße wird es etwas erschwert, ist aber wahrscheinlich durch die breitere Theodor-Heuss-Straße trotzdem noch möglich.

Bezüglich des Ausfahrtswinkels gibt es keinen Unterschied. Da die Ausfahrt aber jetzt eine Einheit mit der Einfahrt bildet, ist die Sicht nach links, durch das breitere Tor deutlich besser. Auch hier muss der Fahrer sich hauptsächlich auf den Verkehr auf dem geraden Teilstück der Theodor-Heuss-Straße konzentrieren. Der Fußgängerüberweg ist weit genug weg um reagieren zu können. Ebenso die Kreuzung. Einfahrende Fahrzeuge (auch RTW mit Blaulicht) sind früh genug zu sehen. Auch die über die Kreuzung einfahrenden Fahrzeuge sehen die an der Ausfahrt der Tiefgarage ausfahrenden Fahrzeuge früh genug. Die Bushaltestelle ist von der Ausfahrt auch nicht betroffen.

Ich bin kein Architekt, aber ich sehe hier kein Problem die Planung von Februar 2020 in den aktuellen Plan einzupassen. Es müssen lediglich die Räume die mit „Lager“ bezeichnet sind und der Trafo etwas verschoben werden. Die schwieriger zu verlegenden Treppenhäuser und Notausgänge können an der geplanten Stelle bleiben.

Da die Ein- und Ausfahrtswege im Gebäude dadurch deutlich kürzer werden, spart man sogar die Fläche von zwei PKW oder mehr. Damit ist es vielleicht auch möglich das Gebäude wieder auf die ursprünglich geplante Länge zu kürzen.

Ich habe versucht mit meinen begrenzten Mittel, das einmal zu skizzieren. Der deutlich größere Lagerraum zeigt, was für eine Fläche vorher durch die längeren Ein-Ausfahrtswege verschwendet wurde.



Je länger ich mich mit dieser Planung auseinandergesetzt habe umso unverständlicher kommt mir die aktuelle Planung der Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt vor. Ich sehe keinerlei Vorteile. Auch keine baulichen Notwendigkeiten. Warum müssen die PKW auf dem Weg in und aus der Tiefgarage über die komplette Länge, innerhalb des Technik Gebäudes fahren? Warum müssen die Ein-Ausfahrten an der unglücklichsten Stelle sein, die es bei diesem Gebäude gibt? Die einzigen Gründe die mir dazu einfallen sind, dass die Planer die Lärmquellen der Ein-Ausfahrten möglichst weit weg von dem Wohngebäude Kaiser-Carré legen und möglicherweise auch die große Dimension des Technik-Gebäudes rechtfertigen wollen.

Erkauft wird das durch deutlich erhöhte Unfallgefahr an der ohnehin schon gefährlichen Kreuzung Theodor-Heuss-Straße / Kronprinzenstraße. Konfliktpotential mit Rettungswagen. Frust der Tiefgaragenutzer, die immer wieder Probleme beim Einfahren in die Tiefgarage haben werden. Entweder weil sie die Kurve nicht kriegen oder durch parkende Fahrzeuge. Der Parkdruck in der Kronprinzenstraße wird sich durch Wegfall der Stellplätze an der Theodor-Heuss-Straße noch erhöhen. Ich appelliere an Sie, diese Planung noch einmal zu überdenken und meine Bedenken zu prüfen. Erschweren Sie nicht ohne Not die Arbeit der Rettungs- und Notarztwagenfahrer durch einbringen dieser zusätzlichen Konfliktpotentiale an dieser Kreuzung.“

Stellungnahme der Verwaltung

Fußgängerüberweg, siehe auch lfd. Nr. 4.1.1.6

Tiefgarageneinfahrt, siehe auch lfd. Nr. 4.1.1.8 – 4.1.1.10 und 4.1.1.13

Tiefgaragenausfahrt, siehe auch lfd. Nr. 4.1.1.12 und 4.1.1.13

Die Hinweise auf die Vorteile der vorgeschlagenen Verlegung bzw. Zusammenlegung der Tiefgaragenein- und -ausfahrt kann nachvollzogen werden. Für die Anordnung der TG-Ein-/Ausfahrt sind aber neben den verkehrlichen Aspekten noch weitere Aspekte, z.B. bauliche und betriebliche Belange des Objektes in die Betrachtung einzubeziehen. Die gewählte Lösung ist aus verkehrlicher Sicht aber ebenso realisierbar. Insgesamt wird dadurch auch eine Entzerrung der Verkehrsteilnehmer erreicht, insbesondere liegt die Tiefgaragenausfahrt möglichst weit von der Bushaltestelle entfernt.

Eine andere Rettungswegeführung wurde zu Planungsbeginn bereits intensiv geprüft, war jedoch nicht möglich, da der Anlieferungsbereich im EG, die Zufahrt im UG, Fluchtwege, Schacht- und Trassenführungen in den Obergeschossen liegen bzw. kollidieren. Die Höhe des Technikgebäudes resultiert aus technischen Erfordernissen (erforderliche Raumhöhen im Bereich der Anlieferung,

Anlagentechnik und unterschiedlichen Fluchtwegen des Haupt- und Nebengebäudes) und wurde auf ein notwendiges Minimum reduziert.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

4.1.1.14 Zusammenfassender Vergleich

	Aktuelle Planung – Einfahrt über Kronprinzenstraße	Alternative – Ein- und Ausfahrt über Theodor-Heuss-Straße
Konfliktpotential mit Rettungsdiensten	<p>-</p> <p>Es gibt drei potentiell Konfliktpunkte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • RTW-Einfahrt Theodor-Heuss in Kronprinzenstraße – Blockade durch rangierende PKW die in die Einfahrt wollen. • RTW die in die Theodor-Heuss-Straße einfahren wollen – Blockade durch rangierende PKW die in die Einfahrt wollen • RTW die nach rechts in die Theodor-Heuss-Straße einfahren wollen – erhöhte Unfallgefahr mit aus der Ausfahrt ausfahrenden PKW durch die kurze Distanz der Ausfahrt zur Kreuzung <p>Sobald in der Kronprinzenstraße rangiert werden muss, ist die Kronprinzenstraße in beiden Richtungen sofort blockiert.</p>	<p>+</p> <p>Es kommt zu der aktuellen Situation ein potenzieller Konfliktpunkt an der Ein-Ausfahrt in der Theodor-Heuss-Straße dazu. Das aber auch nur in Richtung Cecilienstraße. Da die Distanz zur Kreuzung aber erheblich größer ist und sich beide Fahrer schon früh und gut sehen können, ist die <u>Unfallgefahr gleich null</u>.</p> <p>Es gibt keine Behinderung durch rangierende Fahrzeuge, die in die Einfahrt der Tiefgarage wollen.</p>
Allgemeine Unfallgefahr an der Kreuzung	<p>-</p> <p>Was für Rettungsdienste im Besonderen gilt, gilt auch für den sonstigen Verkehr. Durch die kurze Distanz der Ausfahrt zur Kreuzung besteht ein erhöhtes Unfallrisiko.</p>	<p>+</p> <p>Auch hier gilt, durch die größere Distanz ist die Unfallgefahr mit der Tiefgaragenausfahrt praktisch null. Die bisher schon hohe Gefährdung durch die Eigenart der Kreuzung bleibt nahezu unverändert, mit etwas schlechteren Sichtverhältnissen Richtung Cecilienstraße durch das neue Gebäude.</p>
Fußgängerüberweg	<p>-</p> <p>Überweg muss verlegt werden. Fußgänger aus Richtung Kaiserstraße kreuzen dann erst die Einfahrt und dann die Ausfahrt der Tiefgarage um zum Überweg zu gelangen. Vermutlich wird der Überweg dann weniger genutzt. Damit höhere Unfallgefahr.</p>	<p>+</p> <p>Überweg kann an der bisherigen Stelle bleiben. Fußgänger müssen nicht die Ein- und Ausfahrt kreuzen. Keine Veränderung zur aktuellen Situation.</p>

	Aktuelle Planung – Einfahrt über Kronprinzenstraße	Alternative – Ein- und Ausfahrt über Theodor-Heuss-Straße
Tiefgarageneinfahrt	<p>-</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schlechte Sicht in die Kronprinzenstraße aus Richtung Johannesstraße • Einfahrt muss in einer ganz speziellen Idealkurve erfolgen. Kleine Abweichungen erfordern zusätzliches Rangieren. Während des Rangierens ist die Kronprinzenstraße blockiert. • Aus Richtung Cecilienstraße ist eine 180° Kurve notwendig. • Parkende Fahrzeuge behindern oder verhindern sogar die Einfahrt. • Konflikte mit Rettungswagen 	<p>+</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gute und weite Sicht auf der Geraden der Theodor-Heuss-Straße. • Einfahrt ist aus beiden Richtungen nur über eine 90° Kurve. Durch die breitere Theodor-Heuss-Straße ist keine enge Kurve nötig. • Rangieren auf der Straße wird nicht vorkommen. • Behinderung der Einfahrt durch parkende Fahrzeuge ist praktisch ausgeschlossen. • Konflikte mit Rettungswagen sind hier nur noch minimal.
Tiefgaragenausfahrt	<p>-</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schlechte Sicht in Richtung Johannesstraße • In der Kronprinzenstraße anfahrende Fahrzeuge sind nicht zu sehen • Durch die kurze Distanz zur Kreuzung erhöhte Unfallgefahr • Erhöhtes Konfliktpotential mit Rettungswagen. 	<p>+</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gute und weite Sicht auf die Gerade der Theodor-Heuss-Straße in beiden Richtungen. • Distanz zur Kreuzung ist deutlich größer und die Unfallgefahr deshalb nicht vorhanden • Konfliktpotential mit Rettungswagen minimal bis nicht vorhanden. • Entfernung zum Fußgängerüberweg weit genug.

Stellungnahme der Verwaltung

Die aufgeführten Anregungen sind behandelt unter lfd. Nr.:

- 4.1.1.7: Konfliktpotential mit Rettungsdiensten
- 4.1.1.4 und 4.1.1.5: Allgemeine Unfallgefahr an der Kreuzung / Verkehrssicherheit
- 4.1.1.6 und 4.1.1.11: Fußgängerüberweg
- 4.1.1.8 – 4.1.1.10 und 4.1.1.13: Tiefgarageneinfahrt
- 4.1.1.12: Tiefgaragenausfahrt

4.1.2 Privatperson M mit Schreiben vom 19.04.2021

Gesendet: Montag, 19. April 2021 15:10
An: Bauleitplanung (Mail)
Betreff: Stellungnahme vorhabensbezogener Bebauungsplan
Anlagen: Stellungnahme 49.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Anhang finden Sie eine Stellungnahme zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 Kaiser-Carré.

Mit freundlichen Grüßen

Sehr geehrte Frau Lansmann/ Bauleitung Siegburg,

hiermit möchte ich Stellung beziehen zu der vorhabensbezogenen Bebauungsplanung 49 Kaiser-Carré und dem zugehörigen Technikriegel, auch wenn es keinen wirklichen Sinn mehr hat dies zu schreiben, so sollte die Kritik trotzdem zur Kenntnis genommen werden.

Auf die Nutzungsänderung des Kaiser-Carrés ist anzumerken, dass ja wahrscheinlich sowohl die Bürger, als auch die Bauherren sich anderen Nutzungen gewünscht hätten. Hoffnung der umliegenden Betreiber ist es ja, dass die mittlere Kaiserstraße durch den Bau wieder zum Leben erweckt wird und die Leute vermehrt anzieht. Mit einem Beratungszentrum der AOK und des Aldis ist zumindest ein kompletter Leerstand abgewiesen, doch zu einer Belebung führt das nicht. Als Bürger, wenn auch mit der Kubatur und Gestaltung des Kaiser-Carrés nicht einverstanden, kann man für Siegburg eigentlich nur hoffen, dass sich noch geeignete Nutzer finden werden. An dieser Stelle auch noch mal erwähnt, dass die zwei gewerblichen Vollgeschosse aus meiner Perspektive wenig Sinn machen, da sich mir die zukünftige Nutzung im ersten OG nicht vollkommen erschließt, insbesondere im Hinblick darauf, dass umliegend ab dem ersten OG gewohnt wird und dies eine sichere Einnahmequelle im Sinne des Bauherrn darstellt und zur Belebung der Kaiserstraße nichts beiträgt. Zudem hätte mit einem Gewerbegeschoss weniger, sich auch die Gebäudehöhe verringern können, da es sich für den Bauherrn wieder gerechnet hätte.

Zur Gestaltung und den Ausmaßen des Kaiser-Carré noch eine Aussage die dadurch legitimiert ist, dass in der Begründung zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 (Stand 21. März) auf Seite 23 unter 9.6 Schutzgut Landschaft, hier Orts-/Stadtteil ein Satz hinzu gefügt wurde. *Das Plangebiet ist Teil des „Denkmalbereich Kaiserstraße“.* Und er ist nicht nur das, sondern bildet mit den prägenden und denkmalgeschützten Bauten eine Blockbebauung und sollte sich somit in der Gestaltung mehr darauf beziehen, als den auf der anderen Straßenseite gelegenen Kaufhof. Die Aussage man wäre ja niedriger als der Kaufhof geblieben, ist bei knapp einem Meter Unterschied bei ca. 27 m Kaufhof eher lachhaft. Die eigens von der Stadt Siegburg herausgebrachte Erhaltungssatzung von 2007 besagt: *„Zu den erhaltenswerten städtebaulichen Merkmalen gehören neben der kleinteiligen Bau- und Grundstücksstruktur eine geschlossene Straßenrandbebauung, besonders gestaltete Eckgebäude sowie vorhandene Proportionen und Axialitäten Stadtbild prägender Gebäudefassaden, die charakteristisch für das ausgehende 19. Jahrhundert sowie für das 1. Drittel des 20. Jahrhunderts sind.“* Der jetzige Entwurf steht ja wohl offensichtlich in kompletten Gegensatz zur eigenen Satzung.

In Bezug auf den Technikriegel zu erst einmal vielleicht eine Reaktion auf eine Aussage die bei der Planungsausschusssitzung am 22.03.21 fiel. *Die Anwohner könnten froh sein, dass man nicht wie nach dem Bebauungsplan möglich, vier Vollgeschosse ohne Höhenbegrenzung, auf den jetzigen Parkplatz bauen würde, sondern schon niedriger gegangen wäre.* Diese Aussage ist eigentlich haltlos, schließlich antworte ich hier in Bezug auf eine Öffentlichlegung eines

vorhabensbezogenen Bebauungsplan. Die Flächen auf der das Kaiser-Carré errichtet wird, hat demnach nach dem Bebauungsplan von 1982 die gleichen Voraussetzungen, ändert man also diese von 4 auf 7 Geschosse, so besteht weiß Gott auch die Möglichkeit an einer anderen Stelle den Bebauungsplan nicht voll auszunutzen. Es gab schon mehrfach Pläne diese Fläche zu bebauen, die aber, wie in der textlichen Begründung der Bebauungsplanänderung Nr. 46/2 vom 01.02.1983 formuliert, in Verbindung mit der Beseitigung der Hinterhofsituation der Häuser der Ostseite der Kaiserstraße 33 bis 49 standen. Die Verdichtung sollte dann unter Berücksichtigung des historisch gewachsenen Ortskern entstehen.

Die Pläne dort etwas zu bauen wurden mehrfach abgebrochen, ob es sich um Wohnbebauung oder Gewerbe handelte. Bei dem ersten spielte wahrscheinlich auch die einseitige Belichtung eine Rolle für das Scheitern. Das die Fläche nun trotzdem bebaut wird und das nur mit einem Technikriegel ist aus städtebaulicher Hinsicht eigentlich ein Frevel. Eine der wenigen freien Flächen zu verschwenden um Technik und Erschließung unterzubringen ist eigentlich unverständlich, in direkter Nähe zwischen Cecilienstraße und Grimmelgasse schafft es ein Wohngebäude von ähnlichen Ausmaßen einen Discounter, eine Bäckerei und Parkplätze unterzubringen, ohne ein Technikgebäude. Wie so oft befindet sich die Technik dort zu einem großen Teil auf dem Dach und es gäbe immer noch sehr viel Platz für Solarpaneele, wie man auch aus Luftbildern erkennen kann.

Zudem wurde die Nachfrage, ob es Untersuchungen über die Auswirkungen, innerhalb der jetzt neu entstehenden Hinterhofsituation, gibt, immer wieder abgewiesen, mit Hinweis auf die

Untersuchung zum neuen Innenhof des Kaiser- Carrés oder darauf, dass das Technikgebäude kaum Wärme etc. abstrahit. Es geht aber vielmehr darum, dass ein Blockgrundstück zuvor von drei Seiten niedrig bebaut war und nun rundum geschlossen und eine der vorher schon bebauten Seiten in einer viel höheren Dichte bebaut wird. Interessant wäre es also gewesen die neue Dynamik, insbesondere die klimatische, zu untersuchen. In Hinblick darauf, dass sich unsere Innenstädte im Sommer immer mehr erhitzen und in der Nacht kaum mehr runter kühlen, können die Auswirkung signifikant sein, da zum Beispiel viel weniger Wind die Möglichkeit hat durchzuziehen und Bäume, die in den Ansichten netterweise noch drinnen gelassen wurden, durch den Bau entfernt und nicht ersetzt werden können.

Aus rein ästhetischer Perspektive wird dieses Gebäude zur weiteren Verengung der Theodor-Heuss-Straße führen und da es sich um ein reines Technikgebäude handelt, ist es visuell und atmosphärisch anders als bei den Häusern 1,2 und 4, bei denen es sich um reine Wohnhäuser handelt. Es wird wirken als wäre man auf der Hinterhof-, der versteckten Seite, obwohl mit dem Kaufhofparkhaus, dies eine der Hauptzufahrtsstraßen in die Innenstadt ist. Die Attraktivität dieses Streckenabschnittes ist eh schon fragwürdig und wird dadurch nur verstärkt.

Zu guter Letzt kann ich nur sagen, dass ich nicht glaube, dass der gesamte Entwurf aus städtebaulicher Sicht eine gute Entscheidung ist und es den Charakter der Stadt noch stärker verändern wird, doch was wurde die letzten Wochen immer wieder gesagt, „besser als nichts“.

Mit freundlichen Grüßen

██████████, Siegburg, Katharinenstraße ██████████

Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

4.1.2.1 Nutzungskonzept

„hiermit möchte ich Stellung beziehen zu der vorhabensbezogenen Bebauungsplanung 49 Kaiser-Carré und dem zugehörigen Technikriegel, auch wenn es keinen wirklichen Sinn mehr hat dies zu schreiben, so sollte die Kritik trotzdem zur Kenntnis genommen werden.

Auf die Nutzungsänderung des Kaiser-Carrés ist anzumerken, dass ja wahrscheinlich sowohl die Bürger, als auch die Bauherren sich anderen Nutzungen gewünscht hätten. Hoffnung der umliegenden Betreiber ist es ja, dass die mittlere Kaiserstraße durch den Bau wieder zum Leben erweckt wird und die Leute vermehrt anzieht. Mit einem Beratungszentrum der AOK und des Aldis ist zumindest ein kompletter Leerstand abgewiesen, doch zu einer Belegung führt das nicht. Als Bürger, wenn auch mit der Kubatur und Gestaltung des Kaiser-Carrés nicht einverstanden, kann man für Siegburg eigentlich nur hoffen, dass sich noch geeignete Nutzer finden werden. An dieser Stelle auch noch mal erwähnt, dass die zwei gewerblichen Vollgeschosse aus meiner Perspektive wenig Sinn machen, da sich mir die zukünftige Nutzung im ersten OG nicht vollkommen erschließt, insbesondere im Hinblick darauf, dass umliegend ab dem ersten OG gewohnt wird und dies eine sichere Einnahmequelle im Sinne des Bauherrn darstellt und zur Belegung der Kaiserstraße nichts beiträgt. Zudem hätte mit einem Gewerbegeschoss weniger, sich auch die Gebäudehöhe verringern können, da es sich für den Bauherrn wieder gerechnet hätte.“

Stellungnahme der Verwaltung

Das Nutzungskonzept wurde in Abstimmung mit der Stadt Siegburg aufgrund der aktuellen Nachfragesituation weiterentwickelt. Durch die Integration des Nutzungsbausteins „Flächen für Beratungsleistungen, Schulungen sowie Verwaltungs- und Büronutzung“ (aktuell geplant: AOK Geschäftsstelle) wurde eine erneute Offenlage notwendig. Um den Charakter der Fußgängerzone mit Einzelhandelsangeboten zu stärken, müssen mindestens 1.900 m² Gesamtverkaufsfläche realisiert werden.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

4.1.2.2 Denkmalbereich Kaiserstraße / Erhaltungssatzung 2007

„Zur Gestaltung und den Ausmaßen des Kaiser-Carré noch eine Aussage die dadurch legitimiert ist, dass in der Begründung zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 (Stand 21.März) auf Seite 23 unter 9.6 Schutzgut Landschaft, hier Orts-/Stadtbild ein Satz hinzu gefügt wurde. Das Plangebiet ist Teil des „Denkmalbereich Kaiserstraße“. Und er ist nicht nur das, sondern bildet mit den prägenden und denkmalgeschützten Bauten eine Blockbebauung und sollte sich somit in der Gestaltung mehr darauf beziehen, als den auf der anderen Straßenseite gelegenen Kaufhof. Die Aussage man wäre ja niedriger als der Kaufhof geblieben, ist bei knapp einem Meter Unterschied bei ca. 27 m Kaufhof eher lachhaft. Die eigens von der Stadt Siegburg herausgebrachte Erhaltungssatzung von 2007 besagt: „Zu den erhaltenswerten städtebaulichen Merkmalen gehören neben der kleinteiligen Bau- und Grundstücksstruktur eine geschlossene Straßenrandbebauung, besonders gestaltete Eckgebäude sowie vorhandene Proportionen und Axialitäten Stadtbild prägender Gebäudefassaden, die charakteristisch für das ausgehende 19. Jahrhundert sowie für das 1. Drittel des 20. Jahrhunderts sind.“ Der jetzige Entwurf steht ja wohl offensichtlich in kompletten Gegensatz zur eigenen Satzung.“

Stellungnahme der Verwaltung

Prägende Bauten für den Denkmalbereich sind die Kaiserstraße 39, 41, 43, 45, 47, 50, 52, 54, 56, 60 und 64.

Die Baudenkmäler Kaiserstraße 44, 58 und 64 befinden sich nicht im unmittelbaren vis-a-vis des Vorhabens, sondern nördlich bzw. südlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Unmittelbar vis-a-vis liegen die Häuser mit den Adressen Kaiserstraße 46 – 54. Hier sind die Häuser mit den Adressen Kaiserstraße 50, 52 und 54 prägende Bauten für den Denkmalbereich. Hausnummer 54 (Wandhöhe = 76,6 m ü. NHN, Firsthöhe = 81 m ü. NHN) befindet sich vis-a-vis des III-IV-geschossigen Gebäudeteils (Brüstungshöhe III-geschossige Straßenrandbebauung = 78,8 m ü. NHN).

Die den Denkmalbereich prägenden Bauten, die nördlich an das Vorhaben anschließen, sind die Häuser mit den Adressen Kaiserstraße 39 – 47. Auch hier vermittelt der III-IV-geschossige Gebäudeteil zum V-geschossigen Hauptbaukörper. Das 5. und 6. Obergeschoss springen deutlich aus der Straßenflucht zurück. Die Sichtachse auf den Michaelsberg wird nicht beeinträchtigt.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

4.1.2.3 Maximale Höhe baulicher Anlagen

„In Bezug auf den Technikriegel zuerst einmal vielleicht eine Reaktion auf eine Aussage die bei der Planungsausschusssitzung am 22.03.21 fiel. Die Anwohner könnten froh sein, dass man nicht wie nach dem Bebauungsplan möglich, vier Vollgeschosse ohne Höhenbegrenzung, auf den jetzigen Parkplatz bauen würde, sondern schon niedriger gegangen wäre. Diese Aussage ist eigentlich haltlos, schließlich antworte ich hier in Bezug auf eine Öffentlichlegung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplan. Die Flächen auf der das Kaiser-Carré errichtet wird, hat demnach nach dem Bebauungsplan von 1982 die gleichen Voraussetzungen, ändert man also diese von 4 auf 7 Geschosse, so besteht weiß Gott auch die Möglichkeit an einer anderen Stelle den Bebauungsplan nicht voll auszunutzen. Es gab schon mehrfach Pläne diese Fläche zu bebauen, die aber, wie in der textlichen Begründung der Bebauungsplanänderung Nr. 46/2 vom 01.02.1983 formuliert, in Verbindung mit der Beseitigung der Hinterhofsituation der Häuser der Ostseite der Kaiserstraße 33 bis 49 standen. Die Verdichtung sollte dann unter Berücksichtigung des historisch gewachsenen Ortskern entstehen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht erhöht sich die städtebauliche Dichte insgesamt, um eine bereits baulich in Anspruch genommene Fläche zu revitalisieren. Städtebauliches Ziel ist darüber hinaus, den Straßenraum der Theodor-Heuss-Straße durch eine Blockschließung räumlich zu fassen.

Die Höhe des Technikgebäudes resultiert aus technischen Erfordernissen (erforderliche Raumhöhen im Bereich der Anlieferung, Anlagentechnik und unterschiedlichen Fluchtwege des Haupt- und Nebengebäudes) und wurde auf ein notwendiges Minimum reduziert.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

4.1.2.4 Technikriegel

„Die Pläne dort etwas zu bauen wurden mehrfach abgebrochen, ob es sich um Wohnbebauung oder Gewerbe handelte. Bei dem ersten spielte wahrscheinlich auch die einseitige Belichtung eine Rolle für das Scheitern. Dass die Fläche nun trotzdem bebaut wird und das nur mit einem Technikriegel ist aus städtebaulicher Hinsicht eigentlich ein Frevel. Eine der wenigen freien Flächen zu verschwenden um Technik und Erschließung unterzubringen ist eigentlich unverständlich, in direkter Nähe zwischen Cecilienstraße und Grimmelgasse schafft es ein Wohngebäude von ähnlichen Ausmaßen einen Discounter, eine Bäckerei und Parkplätze unterzubringen, ohne ein Technikgebäude. Wie so oft befindet sich die Technik dort zu einem großen Teil auf dem Dach und es gäbe immer noch sehr viel Platz für Solarpaneele, wie man auch aus Luftbildern erkennen kann.“

Stellungnahme der Verwaltung

Städtebauliches Ziel ist es, zur Theodor-Heuss-Straße keine „Rückseite“ zu entwickeln, sondern die Ladenzone von der Kaiserstraße über die Cecilienstraße bis in die Theodor-Heuss-Straße zu verlängern. Dazu gehört auch, den Block zur Theodor-Heuss-Straße über die gesamte Länge zu schließen. Durch die Integration von Lieferzonen, Abstellflächen für Wertstofftonnen und der Tiefgaragenein-/ausfahrten in ein Gebäude können die planbedingten Emissionen gemindert werden. Die Bebaubarkeit des schmalen Grundstücksstreifens ist für andere Nutzungen stark eingeschränkt. Die Blockschließung gelingt hier durch die Verbindung zum Hauptbaukörper.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

4.1.2.5 Planbedingte Auswirkungen auf Umfeld

„Zudem wurde die Nachfrage, ob es Untersuchungen über die Auswirkungen, innerhalb der jetzt neu entstehenden Hinterhofsituation, gibt, immer wieder abgewiesen, mit Hinweis auf die Untersuchung zum neuen Innenhof des Kaiser- Carrés oder darauf, dass das Technikgebäude kaum Wärme etc. abstrahlt. Es geht aber vielmehr darum, dass ein Blockgrundstück zuvor von drei Seiten niedrig bebaut war und nun rundum geschlossen und eine der vorher schon bebauten Seiten in einer viel höheren Dichte bebaut wird. Interessant wäre es also gewesen die neue Dynamik, insbesondere die klimatische, zu untersuchen. In Hinblick darauf, dass sich unsere Innenstädte im Sommer immer mehr erhitzen und in der Nacht kaum mehr runter kühlen, können die Auswirkung signifikant sein, da zum Beispiel viel weniger Wind die Möglichkeit hat durchzuziehen und Bäume, die in den Ansichten netterweise noch drinnen gelassen wurden, durch den Bau entfernt und nicht ersetzt werden können.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die planbedingten Auswirkungen des Vorhabens auf die potentielle Besonnungsdauer und die Lärmsituation angrenzender Wohnbebauung wurde im Rahmen von Fachgutachten untersucht (ADU cologne, Mai 2021).

Hinsichtlich der potentiellen Besonnungsdauer angrenzender Wohnbebauung wurde zum Vergleich auch geprüft, welche Auswirkungen durch die Ausnutzung des bisherigen Planungsrechtes zu erwarten wären (ADU cologne, B1810182-04_vers31Aug2020). Auch im Vergleich hierzu wurde die Veränderung der potentiellen Besonnungsdauer durch das Vorhaben beurteilt (Einzelfallbetrachtung).

Da die Empfehlungen der DIN 5034-1 nur teilweise und größtenteils auch nicht maßgeblich unterschritten werden und zum Teil bereits bei den maximal zulässigen Geschosshöhen des bestehenden Bebauungsplans nicht eingehalten werden können, wird die Reduzierung der potentiellen Besonnungsdauer im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Siegburg zugunsten einer städtebaulich angestrebten Nachverdichtung als zumutbar bewertet. Zusätzlich ist für einige betroffene Fassadenbereiche zu unterstellen, dass mindestens ein Aufenthaltsraum in einer Wohnung die Mindestkriterien der DIN 5034-1 erfüllt (durchgesteckte Grundrisse / zweiseitige Belichtung).

Die Auswirkungen der geplanten Haustechnik auf Dachflächen führen an schützenswerten Nutzungen im Umfeld zu keinen Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete.

Die Dachfläche über dem II-geschossigen Blockinnenbereich wird als gemeinschaftliche, begrünte Dachterrasse ausgebildet. Es sind ca. 1 m hohe Aufbauten geplant, in denen eine intensive Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen möglich ist. Der oberste Dachabschluss des Hauptbaukörpers soll extensiv bepflanzt werden, ausgenommen technischer Aufbauten. Beide Maßnahmen dienen der Verbesserung des Kleinklimas (Minderung der Hitzebelastung im Sommer) sowie der Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind aktuell vollständig bebaut und/oder versiegelt, mit Ausnahme der unbebauten Flurstücke 4987 und 4988, die bisher für ebenerdige Kfz-Stellplätze genutzt werden. Ein geringer Verlust von Ruderalfluren wirkt sich nicht nachweisbar negativ auf die kleinklimatischen Verhältnisse und/oder die Luftqualität im Raum aus. Ein möglicher Verlust von Bäumen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

4.1.2.6 Stadtraum Theodor-Heuss-Straße

„Aus rein ästhetischer Perspektive wird dieses Gebäude zur weiteren Verengung der Theodor-Heuss-Straße führen und da es sich um ein reines Technikgebäude handelt, ist es visuell und atmosphärisch anders als bei den Häusern 1,2 und 4, bei denen es sich um reine Wohnhäuser handelt. Es wird wirken als wäre man auf der Hinterhof-, der versteckten Seite, obwohl mit dem Kaufhofparkhaus, dies eine der Hauptzufahrtsstraßen in die Innenstadt ist. Die Attraktivität dieses Streckenabschnittes ist eh schon fragwürdig und wird dadurch nur verstärkt.“

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe lfd. Nr. 4.1.2.4

Städtebauliches Ziel ist es, zur Theodor-Heuss-Straße keine „Rückseite“ zu entwickeln, sondern die Ladenzone von der Kaiserstraße über die Cecilienstraße bis in die Theodor-Heuss-Straße zu verlängern. Dazu gehört auch, den Block zur Theodor-Heuss-Straße über die gesamte Länge zu schließen.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

4.1.2.7 Städtebau

„Zu guter Letzt kann ich nur sagen, dass ich nicht glaube, dass der gesamte Entwurf aus städtebaulicher Sicht eine gute Entscheidung ist und es den Charakter der Stadt noch stärker verändern wird, doch was wurde die letzten Wochen immer wieder gesagt, „besser als nichts“.“

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis bezieht sich auf keinen abwägungsrelevanten Hinweis.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

4.1.3 Privatperson N mit Schreiben vom 20.04.2021 über Redeker | Sellner | Dahs
(Verweis auch auf Stellungnahme vom 18.03, siehe unter lfd. Nr. 3.1.8)

REDEKER | SELLNER | DAHS RECHTSANWÄLTE

REDEKER SELLNER DAHS | Pos.fäch 13.64 | 53003 Bonn

Vorab per E-Mail:

bauleitplanung@siegburg.de

barbara.guckelsberger@siegburg.de

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt
Nogenter Platz 10
53721 Siegburg

Rechtsanwalt Stefan Tysper
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Sekretariat Ute Esten
Telefon +49 / 228 / 7 26 25 144
Telefax +49 / 228 / 7 26 25 99
tysper@redeker.de

Bonn, den 20. April 2021

Reg.-Nr.: 44/001544-21

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 für den „Bereich zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen Kaiserstraße, Cecilienstraße und Theodor-Heuss-Straße“

hier: Eingeschränkte erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB (in der Zeit vom 06.04. bis einschließlich 20.04.2021)

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Guckelsberger,
sehr geehrte Frau Lansmann,
sehr geehrte Frau Abennet,
sehr geehrter Herr Marks,
sehr geehrter Herr Döring,

unter Überreichung anliegender Vollmacht zeigen wir die Interessenvertretung der [REDACTED]

Unsere Mandantschaft wird durch die [REDACTED] vertreten.

Bonn
Willy-Brandt-Allee 11
53113 Bonn
Tel. +49 228 72625-0
Fax +49 228 72625-99

Deutsche Bank Bonn
IBAN:
DE33 3807 0059 0036 0990 00
BIC: DEUTDE3300

Sparkasse Köln Bonn
IBAN:
DE10 3705 0198 0000 0083 83
BIC: COLSDE33

Berlin
Leipziger Platz 3
10117 Berlin
Tel. +49 30 885665-0
Fax +49 30 885665-89

Brüssel
172, Avenue de Cortenbergh
1000 Brüssel
Tel. +32 2 74003-20
Fax +32 2 74003-29

Leipzig
Mozartstraße 10
04107 Leipzig
Tel. +49 341 21378-0
Fax +49 341 21378-30

London
4 More London Riverside
London SE1 2AU
Tel. +44 20 740748-14
Fax +44 20 743003-06

München
Maffeistraße 4
80333 München
Tel. +49 89 2420678-0
Fax +49 89 2420678-69

Rechtsanwälte
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Sitz Bonn
Partnerschaftsgesellschaft mbB
AG Essen PR 1847
UST-ID: DE 122126379

TPR/ue/1544g_2004

www.redeker.de

Namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft nehmen wir zur o.a. verbindlichen vorhabenbezogenen Bauleitplanung der Stadt Siegburg (Kaiser Carré) wie nachstehend fristwahrend Stellung:

1. Die **Stellungnahme** [REDACTED] **vom 18.03.2021** (Hervorhebungen mittels Fettdrucks und Unterstreichungen durch Unterzeichner) zum Kaiser Carré, gerichtet an Sie, sehr geehrte Frau Guckelsberger, wird hiermit explizit zum Gegenstand auch dieser Stellungnahme zur o.a. Bauleitplanung erklärt und „gemacht“. Die Berücksichtigungsfähigkeit jener Stellungnahme ergibt sich auch aus der von Ihnen, sehr geehrte Frau Guckelsberger, vorangegangenen E-Mail-Zwischennachricht an [REDACTED] vom 11.03.2021, mit der Sie unserer Mandantschaft gegenüber zumindest „zwischen den Zeilen“ zu verstehen gegeben haben, dass deren Belange noch in die laufende Abwägung mit aufgenommen werden können.

Zwar haben die [REDACTED] ihre Stellungnahme vom 18.03.2021 erst im Anschluss an die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (vom 27.01. bis einschließlich 28.02.2020) und die anschließende Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (vom 31.08. bis 02.10.2020) vorgelegt.

Jedoch ist die Stadt Siegburg als Trägerin der Planungshoheit gehalten, auch jene Stellungnahme in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzubeziehen, zumal gemäß § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB für die Abwägung die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Bebauungsplansatzung maßgebend ist.

Die Berücksichtigungsfähigkeit und -pflichtigkeit der Stellungnahme unserer Mandantschaft vom 18.03.2021 folgt erst recht daraus, dass diese nunmehr ausdrücklich zum Gegenstand dieser fristwahrenden Stellungnahme erklärt worden ist.

Die in jener Stellungnahme bereits dezidiert aufgeführten und erläuterten Bedenken werden hiermit uneingeschränkt aufrechterhalten.

Wir bitten der guten Ordnung halber um eine Eingangsbestätigung zu jener Stellungnahme vom 18.03.2021, deren Monita aus den nachstehend unter 2. dargelegten Gründen auch im Rahmen der aktuellen eingeschränkten erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V.m. § 3 Abs. 2 BauGB **beachtlich** sind.

2. Ausgehend von der in der amtlichen Bekanntmachung laut Bekanntmachungsanordnung vom 23.03.2021 in Bezug genommenen Beschlussfassung des städtischen Planungsausschusses vom 22.03.2021 sollen nur Stellungnahmen zu den darin genannten Themen abgegeben werden können. Diese „Änderungen und Ergänzungen“ seien nach der Offenlegung im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP), der textlichen Festsetzungen sowie der Bebauungsplanbegründung in roter Schriftfarbe bzw. durch Kursivschrift kenntlich gemacht.

Soweit hiernach bei der Stadt Siegburg während der Auslegungsfrist Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können, erfolgt diese Stellungnahme zum einen und zunächst in ausdrücklicher Anknüpfung an die „Anpassung der Baugrenze an die Vorhabenplanung im Bereich des nördlichen Rücksprungs der obersten Vollgeschosse (Theodor-Heuss-Straße)“.

Zum anderen und insbesondere ergibt sich sowohl die Beachtlichkeit der vorstehend unter 1. in Bezug genommenen Stellungnahme unserer Mandantschaft vom 18.03.2021 als auch die Beachtlichkeit dieser Stellungnahme aus dem Umstand, dass die Bebauungsplanbegründung (Stand: März 2021) ihrerseits viele „Änderungen nach Offenlage in roter Schriftfarbe und kursiv“ aufweist, und die im Anhang (Übersicht über die erstellten Gutachten) u.a. Bezug nimmt auf die beiden nachfolgenden, jeweils im März 2021 ergänzten, Unterlagen (Gutachten):

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 (1) UVPG, Planungsgruppe Grüner Winkel, Juni 2020, **ergänzt März 2021**;
- Beitrag zur Begründung: Erfassung und Bewertung der relevanten Schutzgüter; Umweltauswirkungen, Planungsgruppe Grüner Winkel, Juni 2020, **ergänzt März 2021**.

In diesen beiden Gutachten, die ihrerseits explizit weder unmittelbar noch thematisch unter den „Änderungen und Ergänzungen“ laut amtlicher Bekanntmachung respektive Bekanntmachungsanordnung vom 23.03.2021 aufgeführt worden sind, wurden Änderungen und Ergänzungen im Kontext mit der **Verschattung** vorgenommen (S. 9 der allgemeinen Vorprüfung von Herrn Kursawe vom 04.06.2020/05.03.2021, und S. 2 f. des Beitrags zur Begründung vom 04.06.2020/05.03.2021).

Da diese beiden aktualisiert geänderten und ergänzten Bebauungsplanunterlagen (Gutachten) ausdrücklich Bestandteil der ihrerseits aktualisierten und ergänzten Bebauungsplanbegründung (**Stand: März 2021**) sind, ist unsere Mandantschaft weder mit ihrer nochmals abschließend in Bezug genommenen vorangegangenen Stellungnahme noch mit ihren nachfolgend im Einzelnen dargelegten – vom Bundesgesetzgeber vormals so ausdrücklich bezeichneten – „Anregungen und Bedenken“ präkludiert.

Soweit die Stadt Siegburg von der Ermächtigung des § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht hat, wonach bestimmt werden kann, dass Stellungnahmen im Rahmen einer erneuten Auslegung nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können, werden die Stellungnahmen, die sich aufgrund der Änderungen und Ergänzungen ergeben, hierdurch indessen ohnehin nicht etwa in dem Sinne eingeschränkt, dass weitergehende Auswirkungen im planungsrechtlichen Sinne auf die Umgebung ausgeschlossen werden können. Zulässig sind und bleiben folglich Stellungnahmen auch bei dieser von der Stadt Siegburg gewählten Verfahrensweise sowohl bezogen auf die zu kennzeichnenden Änderungen und Ergänzungen für die Grundstücke bzw. Flächen selbst als auch auf die Auswirkungen, die von diesen Änderungen und Ergänzungen auf den weiteren Einwirkungsbereich ausgehen. Diese Auswirkungen sind gleichermaßen insofern abwägungserheblich, als § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht das Abwägungsmaterial einzuschränken vermag,

vgl. Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (EZBK), Kommentar zum BauGB, Werkstand: 140. EL Oktober 2020, § 4a Rn. 27.

Mithin ist unsere Mandantschaft mit ihren im Kern aufrechterhaltenen und im Folgenden näher dargelegten Bedenken gegenüber der geplanten Bauhöhe des zu ihrem Wohn- und Geschäftshaus zukünftig gegenüberliegenden Bauvorhabens unter dem Aspekt einer unzumutbaren Verschattung respektive rechtserheblichen Beeinträchtigung der Besonnung in keiner Weise präkludiert.

3. Unsere Mandanten legen, ebenfalls noch „vor die Klammer gezogen“, wie bereits in ihrer Stellungnahme vom 18.03.2021 nach wie vor großen Wert auf die Feststellung, dass das durch die o.a. vorhabenbezogene Bebauungsplanung ermöglichte Bauvorhaben sowie das dazugehörige Verkehrskonzept zur Erweiterung der Fußgängerzone von ihnen **ausdrücklich begrüßt** und **grundsätzlich befürwortet** wird.

Bestehen folglich **keine grundsätzlichen Bedenken** gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49, so ist und bleibt die unmittelbare Betroffenheit des im Eigentum unserer Mandantschaft stehenden Wohn- und Geschäftshauses in der Theodor-Heuss-Straße 3/Cecilienstraße 8 in Siegburg gleichwohl evident.

Nicht ohne Grund „zieht“ sich die Immobilie unserer Mandantschaft, explizit unter der Adresse der Theodor-Heuss-Straße ■ gleichsam wie ein „roter Faden“ durch die Bebauungsplanunterlagen. Beispielhaft seien hier insoweit nur die Seiten 20 und 21 der Bebauungsplanbegründung sowie die Seiten 14 und 18 der bereits angeführten „Untersuchung zur potenziellen Besonnungsdauer ...“ von ADU cologne angeführt. Hierauf wird im Einzelnen noch nachfolgend näher zurückzukommen sein.

4. Die verbindliche vorhabenbezogene Bauleitplanung erweist sich als **abwägungsfehlerhaft i.S.v. § 1 Abs. 7 BauGB**, weil die **bestandgeschützte Eigentumssituation** des im Eigentum unserer Mandantschaft stehenden Wohn- und Geschäftshauses unzureichend im Bestand aufgenommen und bauplanungsrechtlich berücksichtigt wird.

Eingriffe in privates Eigentum haben insofern eine besondere bauleitplanerische Relevanz, als das durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz (GG) geschützte Eigentum in hervorgehobener Weise zu den abwägungserheblichen Belangen gehört. Im Rahmen der planerischen Abwägung i.S.v. § 1 Abs. 7 BauGB muss das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes abgewogen werden. In die Abwägung ist einzustellen, dass sich der Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine **(Teil-)Enteignung** auswirken kann. Um Verletzungen des Eigentumsgrundrechts insofern auszuschließen, hat die Plangeberin den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu beachten. Geschützten Bestandserhaltungsinteressen muss sie durch einen möglichst schonenden Ausgleich hinreichend Rechnung tragen. Dabei ist besonders von Belang, ob und bis zu welchem Grad die **Privatnützigkeit des Grundstückseigentums** erhalten bleibt,

vgl. OVG NRW, Urt. v. 08.04.2014 – 2 D 43/13.NE, juris-Rn. 85 f. m.w.N.

Im Einzelnen:

- a) Unsere Mandantschaft befürchtet vornehmlich durch das – vorhabenbedingt –

fehlende Licht eine deutliche Abwertung ihrer – bereits im ersten (!) Obergeschoss bestehenden – Wohnflächen an der Theodor-Heuss-Straße■

Das neu geplante Gebäude wird durch die 5 m Höhe der Gewerbegehöuse schon nach Aufbau der zweiten Etage auf der dritten Etagenhöhe des Wohn- und Geschäftshauses unserer Mandantschaft angesiedelt sein und liegen.

Es folgen weitere vier Etagen (90,33 m ü. NHN - 77,74 m ü. NHN = 12,59 m höher).

Demgemäß steht denknötwendig insbesondere auch eine **Beeinträchtigung der auf dem Wohn- und Geschäftshaus unserer Mandantschaft befindlichen Photovoltaikanlage** zu erwarten.

- b) Die von unserer Mandantschaft im Kern angesprochene und monierte Verschattungsproblematik betrifft im vorliegenden Einzelfall die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und allgemein das Eigentumsgrundrecht aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG,

vgl. OVG NRW, Urt. v. 06.07.2012 – 2 D 27/11.NE, juris-Rn. 33.

Soweit zwar in der Rechtsprechung und im Schrifttum vielfach angenommen wird, dass gerade keine „Abwägungsbeachtlichkeit“ von zu befürchtenden planungsbedingten „Besonnungsnachteilen“ vorliege, wenn eine Planung künftiger Bebauung, insbesondere durch die Anordnung von „Baufenstern“, dazu führt, dass die für den „Normalfall“ vorgesehenen landesrechtlichen Abstandsflächen-tiefen (§ 6 BauO NRW) eingehalten werden müssen,

vgl. VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 04.06.2013 – 8 S 574/11, juris-Rn. 39 f.; VGH Kassel, Urt. v. 23.04.2015 – 4 C 567/13.N, juris-Rn. 80; OVG NRW, Urt. v. 06.07.2012 – 2 D 27/11, juris-Rn. 63,

greift in jedem Falle das im öffentlichen Bauplanungsrecht relevante **Rücksichtnahmegebot**.

Demn die Rechtsfrage, ob eine Zunahme der Verschattung infolge einer verbindlichen Bauleitplanung abwägungsbeachtlich ist, beantwortet sich regelmäßig nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalles,

vgl. BVerwG, Beschl. v. 21.12.2010 – 4 BN 44/10, juris-Rn. 4.

Dementsprechend kann erst nach einer Gegenüberstellung der unter Beachtung der Besonderheiten über die jeweiligen „Besonnungsverhältnisse“ im Rahmen der Abwägung entschieden werden, ob die zu erwartende Verschattungswirkung nach der **gebotenen wertenden Gesamtbetrachtung im Einzelfall** hinzunehmen ist,

vgl. VGH München, Urt. v. 31.01.2013 – 1 N 11.2087, 1 N 11.2088, 1 N 11.2142, juris-Rn. 43.

Soweit sich mangels verbindlicher regulativer Vorgaben zur Beurteilung der Zumutbarkeit einer Verschattung die von § 2 Abs. 3 BauGB insoweit geforderte Ermittlungstiefe, wie in vergleichbaren Zusammenhängen, nach den Maßstäben praktischer Vernunft richtet, und die Stadt zur Abschätzung der Zumutbarkeit einer planbedingten Verschattungsbelastung diejenigen Ermittlungen anzustellen hat, die von ihr nach den Maßstäben praktischer Vernunft in der konkreten Planungssituation in angemessener Weise verlangt werden können, kann von der Stadt letztlich immerhin gefordert werden, dass sie die Annahmen zugrunde legt, die dem allgemeinen Kenntnisstand und – soweit vorhanden – den allgemein anerkannten Prüfungsmethoden entsprechen.

Soweit entsprechende Ermittlungen anzustellen sind, hat die Behörde Sorge dafür zu tragen, dass die Verfahren, die im konkreten Fall zur Erreichung des Untersuchungszwecks qualitativ und quantitativ geeignet erscheinen, nicht ungenutzt bleiben,

vgl. nochmals OVG NRW, Urt. v. 06.07.2012 – 2 D 27/11.NE, juris-Rn. 67 f.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Siegburg als Trägerin der Planungshoheit zwar offenbar die Vorhabenträgerin dafür sensibilisiert, die potentielle Besonnungsdauer nach DIN 5034-1 sowie die Verschattung für den Bereich des Bauvorhabens „Kaiser Carré“ gesondert zu beauftragen.

Jedoch ist die vorliegende **Untersuchung von ADU cologne fehlerhaft** und in der vorliegenden, noch dazu durch geänderte und ergänzte Bebauungsplanunterlagen in Bezug genommenen, Fassung **nicht gerichtsfest**, und zwar nach Maßgabe nachfolgender Hinweise:

- c) Soweit ADU cologne in ihrer Untersuchung vom 09.07.2020 immerhin zunächst (auf der S. 8 im ersten Absatz) die Abwägungsrelevanz mit dem Hinweis auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu erkennen scheint, so fehlt in der Begutachtung bereits auf der S. 14 unter der Textziffer (Tz.) 5.3 im ersten Absatz zum „Stichtag 20. März“ die Benennung und Berücksichtigung des ersten Obergeschosses des Wohngebäudes in der Theodor-Heuss-Straße ■, in der bereits eine Wohnnutzung besteht, und zwar konkret im Umfang von drei Wohnungen, die teilweise keine Fenster zum Hinterhaus aufweisen.

Da in der Tat naturgemäß die Verschattung in den unteren Geschosshöhen stärker auftritt, ist insoweit allenfalls eine direkte Sonneneinstrahlung zwischen 2,0 und 2,5 h/d zu erwarten.

- d) Ebenfalls noch auf der S. 4 zur Tz. 5.3, letzter Absatz, zum „Stichtag 17. Januar“, fehlt auch hier die Erwähnung der bereits im ersten Obergeschoss in Gestalt von drei Wohnungen tatsächlich vorhandenen Wohnnutzung, einmal mehr teilweise ohne Fenster zum Hinterhaus mit dementsprechend weniger als 0,5 h/d, und im zweiten Obergeschoss mit 5 Wohnungen, teilweise ohne Fenster zum Hinterhaus, mit ebenfalls weniger als 0,5 h/d Besonnung (direkter Sonneneinstrahlung).
- e) Soweit sodann in der Untersuchung von ADU cologne vom 09.07.2020 auf der S. 18 im mittleren Absatz auf die DIN 5034-1 Bezug genommen wird, wonach eine Wohnung schon dann als ausreichend besonnt gilt, wenn mindestens ein Aufenthaltsraum der Wohnung das DIN-Kriterium erfüllt, ist zu beachten, dass jeweils drei der Wohnungen unserer Mandantschaft im ersten, zweiten und dritten Obergeschoss keine Fenster nach hinten aufweisen.

Insoweit bestehen sicher **erhebliche Zweifel an der Aufrechterhaltung gesunder Wohnverhältnisse** unter Berücksichtigung der verbleibenden potentiellen „Besonnungsdauer“, weshalb vorliegend die nachfolgend noch einmal wiedergegebene Empfehlung der Gutachter greift:

„Dabei kann unter anderem auch die Planung von Maisonette-Wohnungen, durchgesteckten Wohnungen und der **Geschosshöhen** in Betracht gezogen werden, um an mindestens einem Aufenthaltsraum der Wohnung die Empfehlungen der DIN 5034-1 zur potenziellen Besonnung nach

Möglichkeit zu erreichen oder, wenn dies nicht möglich ist, die Besonnungsdauer zu optimieren.“

Zum „Stichtag 17. Januar“ wird im ersten Obergeschoss des im Eigentum unserer Mandantschaft stehenden Wohn- und Geschäftshauses (teilweise kein Fenster zum Hinterhaus) die „Besonnungsdauer“ von weniger als 0,5 h/d, und im zweiten Obergeschoss (teilweise kein Fenster zum Hinterhaus) ebenfalls von weniger als 0,5 h/d erreicht.

- f) Der letzte Satz in der Untersuchung von ADU cologne vom 09.07.2020 gleicht indes insofern einer Art „Offenbarungsei“ der Gutachter, als hiernach die „letztendliche Bewertung ... den zuständigen Behörden überlassen“ (!) bleibe.

Dem mit diesem gutachterlichen Verweis auf die Planungshoheit der Stadt Siegburg wird im Grunde genommen auf die in der Bebauungsplanbegründung bis dato dokumentierte Abwägung verwiesen, die dann – um dies an dieser Stelle so gleich vorwegzunehmen – in die Feststellung mündet, dass

„eine teilweise ungünstigere, potentielle Besonnungsdauer der Bestandsbebauung hingenommen“

werde.

Übersetzt heißt dies im Sinne einer „Kreisverweisung“ nichts anderes als:

„Wenn und soweit der Gutachter nicht weiterweiß, weiß auch die Stadt Siegburg als Plangeberin nicht weiter“.

Die schlichte, von der Stadt nicht ansatzweise eigenständig begründete, Hinnahme der Beeinträchtigung der Bestandsbebauung stellt sowohl ein **erhebliches Abwägungsdefizit** als auch einen **beachtlichen Abwägungsfehler** dar.

5. Die Bebauungsplanbegründung, auf die im Grunde genommen am Ende der Untersuchung von ADU cologne verwiesen wird, weist ihrerseits diverse Fehler auf:
- a) Soweit bereits auf der S. 3 der Bebauungsplanbegründung (Stand: März 2021) ausweislich des letzten Absatzes die zwei obersten Nicht-Vollgeschosse zu den Straßenräumen um 2,0 m bis 3,5 m deutlich zurückspringen, sollten diese mit Rücksicht auf die Besonnung zur Gebäudeseite unserer Mandantschaft mindestens ebenfalls in der Größenordnung von 3,5 m adäquat zurückgebaut werden.

- b) Auf der S. 10 der Bebauungsplanbegründung wird am Ende des zweiten Absatzes zur derzeitigen Nutzung ausgeführt, dass die gegenüberliegende Bebauung an der Theodor-Heuss-Straße überwiegend IV-geschossig mit Flachdach sei, und maximale Wandhöhen von rund 77,7 m ü. NN erreiche.
Dies ist insofern **unstimmig und unrichtig**, als gegenüber dem Hauptbau in der Theodor-Heuss-Straße mit dem Haus unserer Mandantschaft eine III-geschossige Bebauung vorhanden ist.
- c) Die weitere Feststellung in der Bebauungsplanbegründung auf der S. 14 unter Tz. 7.2.2 (zur Zahl der Vollgeschosse) ist gleichermaßen mit der Feststellung einer angeblich überwiegend IV-geschossigen Bebauung an der Theodor-Heuss-Straße insofern **unstimmig und unrichtig**, als gegenüber dem Hauptbau in der Theodor-Heuss-Straße mit dem Haus unserer Mandantschaft III-geschossig gebaut worden ist.
- d) Soweit ebenfalls auf der S. 14 der Bebauungsplanbegründung zum „Stichtag 20./21. März“ festgestellt wird, dass für mindestens einen Raum in jeder Wohnung im 2. bis 6. Obergeschoss das Mindestkriterium von 4 Stunden potentieller „Besonnungsdauer“ an den straßenseitigen Fassaden nachgewiesen werden könne, wird dieses DIN-Kriterium von 4 h Besonnung pro Tag (d) für alle Wohnungen in der Theodor-Heuss-Straße ersichtlich nicht erreicht.
- e) Gleiches gilt zum „Stichtag 17. Januar“ (vgl. S. 14 vorletzter Absatz der Bebauungsplanbegründung) insofern, als das DIN-Kriterium von 1 h/d im ersten und zweiten Obergeschoss für die Wohnungen der Theodor-Heuss-Straße (s. oben) nicht erreicht wird.
- f) Beachtlich ist ferner die Feststellung unter Tz. 7.5, 2. Absatz, auf der S. 16 der Bebauungsplanbegründung im Rahmen der Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, wonach durch den Straßenverkehr die Fassadenabschnitte zur Theodor-Heuss-Straße und Cecilienstraße am meisten belastet werden. Soweit dort maximale Beurteilungspegel von 66 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts zu erwarten sind und die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete (MK) tags von 65 dB(A) und nachts von 55 dB(A) wenn auch nur leicht überschritten werden, bleibt – über die bis an dieser Stelle im Kern angeführten

Verschattungsprobleme hinaus – zu konstatieren, dass das Wohn- und Geschäftshaus unserer Mandantschaft auch insoweit wegen überschrittener Orientierungswerte in rechtlich erheblicher Weise – unzumutbar – betroffen ist.

- g) Ebenfalls auf der S. 16 im drittletzten Absatz der Bebauungsplanbegründung (Satz 1) ist anzuführen, dass vor allen Fassadenbereichen des Vorhabens im Nachtzeitraum mit Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) zu rechnen sei.

Da in dem Haus unserer Mandantschaft mindestens drei Wohnungen bestehen, die alle Räume nur zur Straße ausgerichtet haben, und zudem keine Lüftung über Kippstellung erlaubt ist, benötigen die Wohnungen unserer Mandantschaft auch ein effektives und effizientes Lüftungskonzept für geschlossene Schlafräume. Hierzu besteht ausweislich der Bebauungsplanbegründung auf und von Seiten der Plangeberin weder ein hinlängliches Problembewusstsein noch eine abwägungsfeste Konfliktlösung; dies stellt ein weiteres **Abwägungsdefizit** dar, das zu einem **beachtlichen Abwägungsfehler** führt.

- h) Was die verkehrliche Erschließung anbelangt (Tz. 8.1, S. 18, 2. Absatz der Bebauungsplanbegründung), so wird bezüglich des Be- und Entladens über die Theodor-Heuss-Straße angemerkt, dass auch jetzt schon Lastkraftwagen (LKW) zur Anlieferung des [REDACTED] „Kaufhof“ teilweise um 5.00 Uhr anfahren und mit laufendem Tiefkühlaggregat parken. Sollte der Anlieferverkehr dann fünfmal mehr am Tag (Belastung + 17%) erfolgen, befürchtet unsere Mandantschaft eine starke Beeinträchtigung durch Lärm hinsichtlich der Nachtruhe ihrer Mieter.

Soweit „nach einer ersten Einschätzung ... die bestehenden Verkehrsanlagen“ von der Ingenieurgruppe IVV Aachen/Berlin (IVV) ausweislich deren „Zusammenstellung Ergebnisse“ vom 02.03.2021 als „ausreichend leistungsfähig“ angesehen werden, „um die zusätzlichen Verkehre gut abwickeln zu können“ (vgl. S. 12), melden unsere Mandanten erhebliche Zweifel an dieser Bewertung bezüglich des Anlieferverkehrs – mit nachstehendem Blick auf die Begründung und Konsequenzen für Mensch und Gesundheit – an.

Die Mieter unserer Mandantschaft werden insofern im Bereich der Cecilienstraße [REDACTED] und Theodor-Heuss-Straße [REDACTED] stark mit den verkehrsinduzierten Immissionen

(Lärm und Luft) belastet, als

- die Zufahrt zur Anlieferung ausschließlich aus der Richtung der Cecilienstraße/Theodor-Heuss-Straße erfolgt;
- sich schon jetzt Rückstaus bilden, wenn Busse an der Haltestelle zwischen der Theodor-Heuss-Straße 1 und 3 anhalten;
- der über die Cecilienstraße anliefernde LKW mit seiner Schleppkurve in der Zufahrt seine Anfahrt genau im Bereich der Bushaltestelle startet und dann
- die Gegenfahrbahn überqueren und rückwärts an die Laderampe anfahren muss;
- mit weiteren erheblichen Rückstausituationen in Richtung der Cecilienstraße zu rechnen ist;
- zusätzlich zum Anlieferverkehr Gewerbe (fünfmal am Tag) in der Heizperiode eine Pellet-Anlieferung erfolgt;
- mittels eines 3-Achsignen Silofahrzeuges (alle zwei Wochen) sowie durch die Müllabholung (wöchentlich) entsprechende An- und Ablieferungen erfolgen;
- eine Beeinträchtigung des ÖPNV im Bereich der Haltestelle, anders als beschrieben, in jedem Falle zu erwarten ist;
- natürlich ein Rangiermanöver zu erwarten ist, wenn der LKW zum Anliefern rückwärts in seiner Schleppkurve die Gegenfahrbahn benutzt respektive in Anspruch nimmt.

Soweit der Bebauungsplanbegründung hierzu (auf der S. 18) Folgendes zu entnehmen ist:

„In der Theodor-Heuss-Straße muss dann die Gegenfahrbahn überquert werden und rückwärts an die Laderampe angefahren werden. Dies ist bei prognostizierten Verkehrsmengen von 3.000 Kfz/24 h DTV bzw. 300 Kfz/h problemlos möglich.“

... Eine Beeinträchtigung des ÖPNV im Bereich der Haltestelle AOK wird nicht erwartet, da sowohl Zufahrt als auch Abfahrt der LKW vorwärts erfolgt und keine Rangiermanöver auf der Straße vorgesehen sind“;

ist dieser in der aktuellen erneuten Auslegung neu hinzugekommene Text zur verkehrlichen Erschließung nicht frei von Abwägungsfehlern.

Denn die Beeinträchtigungen durch die entsprechend verkehrsinduzierten Immissionen (Lärm und Luftqualität) für den Menschen und seine Gesundheit nehmen durch die grundsätzlich gestiegene Verkehrsmenge und die Gewerbe-Anlieferung erheblich zu. Unsere Mandantschaft verleiht in diesem Zusammenhang ihrer Hoffnung Ausdruck, dass tatsächlich keine Anlieferungen vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr erfolgen.

Soweit sich unsere Mandantschaft ohnehin den ganzen Tag selbst an Ort und Stelle aufhält, vermag sie authentisch festzustellen, dass schon jetzt während der Tageszeit zumindest zeitweilig ein Verkehrschaos herrscht, das besonders durch stoppelnde Busse und anliefernde LKW verursacht wird.

Als

Anlagen

werden in diesem Kontext zwei Bilder der aktuellen Vor-Ort-Situation vorgelegt. Auf dem ersten Bild (Nr. 1515) steht ein LKW entgegen der Fahrtrichtung an der Bushaltestelle 1. Man mag sich kaum vorstellen, was passieren könnte, wenn ein Bus oder ein Krankenwagen von der anderen Seite herkommt.

Auf dem zweiten Bild (Nr. 1518) ist erkennbar, dass die Arbeiten am Gebäude wohl bereits am 16.04.2021 oder jedenfalls am 19.04.2021 begonnen haben; mittlerweile erfolgte zudem eine Kranaufstellung.

- i) Die Feststellung auf der S. 19 (Tz. 9), der zufolge auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung insofern verzichtet werde, als die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolge, steht in Widerspruch zu den dann nachfolgenden Auswirkungen auf das „Schutzgut Mensch und seine Gesundheit“ (Tz. 9.1).

Denn zum „Stichtag 20./21. März“ (vgl. S. 20 der Bebauungsplanbegründung) wird die Minimal-Anforderung aufgrund der Empfehlung der DIN 5034-1 für die Wohnnutzung in der Theodor-Heuss-Straße ■ unzweideutig

„nicht vollständig eingehalten (ADU cologne Juli 2020, Kap. 5.3, Seite 14 sowie Anhang C)“.

Soweit nämlich auch an dieser Stelle hinsichtlich des Wohngebäudes der Theodor-Heuss-Straße ■ auf eine vorhandene Wohnnutzung im zweiten und dritten Obergeschoss hingewiesen wird, wiederholt sich die fehlerhafte Bestandsaufnahme insofern, als auch das ebenfalls wohngenutzte erste Obergeschoss (mit immerhin drei Wohnungen) fehlt.

Gleiches gilt zum „Stichtag 17. Januar“ hinsichtlich der Fassaden der Wohnungen der Theodor-Heuss-Straße ■, weil insoweit eine Betrachtung lediglich ab dem dritten Obergeschoss erfolgt und einmal mehr die Erwähnung der im **ersten** Obergeschoss vorhandenen drei Wohnungen fehlt, wie ausgeführt teilweise ohne Fenster zum Hinterhaus mit sodann weniger 0,5 h/d Besonnung, und im zweiten Obergeschoss mit immerhin fünf Wohnungen, ebenfalls teilweise ohne Fenster zum Hinterhaus mit gleichermaßen weniger als 0,5 h/d Sonnenerwartung (s. oben).

- j) Die vorstehenden **Ermittlungsdefizite** und **Fehler bei der Bestandsaufnahme der Wohnungsnutzung im Wohn- und Geschäftshaus unserer Mandanten** kulminieren sodann auf der S. 21 der Bebauungsplanbegründung in der abwägungsrelevanten Feststellung, dass die

„Beeinträchtigungen durch Verschattung auf den Menschen und seine Gesundheit ... zum Teil **erheblich**“

sind.

Soweit Ziel der Planung eine Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. deren Nachverdichtung im zentralen Versorgungsbereich von Siegburg sei, um einerseits eine Neuinanspruchnahme von Flächen zu mindern und andererseits die Innenstadt zu beleben, und diese Zielsetzung in Konkurrenz zur DIN-gerechten Besonnung aller Wohnungen steht, die mit dem grundsätzlichen Planungsziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung nicht uneingeschränkt vereinbar ist, sieht sich unsere Mandantschaft zur Hervorhebung des sodann nachfolgenden Satzes

veranlasst, dass die höhere bauliche Ausnutzung

„eine teilweise geringere potentielle ‚Besonnungsdauer‘ der Bestandsbebauung zur Folge haben“

kann.

Dass sodann vor

„diesem Hintergrund ... eine teilweise ungünstigere, potentielle ‚Besonnungsdauer‘ der Bestandsbebauung hingenommen“

werde, stellt in zweierlei Hinsicht ein **beachtliches Abwägungsdefizit** dar.

Zum einen beruht dieses Fazit, wie vorstehend ausgeführt, auf rein tatsächlichen Ermittlungsdefiziten, und ist daher bereits vom Sachverhalt her ungenügend begründet.

Zum anderen ist die bloße Hinnahme einer noch dazu durchaus signifikanten Beeinträchtigung der „Besonnungsdauer“ für die Bestandsbebauung eben dann im Sinne einer notwendigen fehlerfreien Abwägung i. S. v. § 1 Abs. 7 BauGB nicht mehr hinnehmbar, wenn und soweit das – einer solchen Schlussfolgerung zugrundeliegende – Gutachten (von ADU cologne) als nicht gerichtsfest, weil fehlerhaft, zurückzuweisen ist (s. oben).

Die Sachverständigen legen ihrem Gutachten unzutreffende respektive unvollständige Anknüpfungstatsachen zugrunde, wodurch die Feststellungen in der Untersuchung schlicht fehlerhaft sind.

- k) Hinzuweisen ist schlussendlich zum einen auf die Tabelle auf der S. 25 der Bebauungsplanbegründung zum Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ bezüglich der als „z.T. erheblich“ gekennzeichneten Beschattung.

Zum anderen, und noch erheblicher, weil unverständlicher, ist auf der nachfolgenden S. 26 der Bebauungsplanbegründung die Schlussfolgerung, der zufolge die Umweltauswirkungen bei Berücksichtigung aller dargestellten Umweltmaßnahmen für die Schutzgüter weniger erheblicher bzw. nicht erheblich seien. Bei dieser Schlussfolgerung fehlt bezüglich des Hauses in der Theodor-Heuss-Straße ■ die wie vorstehend hervorgehobene gegenteilige Erkenntnis, dass hier teilweise noch nicht einmal die Minimal-Anforderung für Wohnnutzung eingehalten wird.

Eine solche, unvollständige, Schlussfolgerung indiziert eine nicht stringente und damit **fehlerhafte Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB**.

Aus den vorstehend aufgeführten Unzulänglichkeiten und Fehlern der Bebauungsplanbegründung folgt die Notwendigkeit der von unserer Mandantschaft bereits ausweislich ihrer Stellungnahme vom 18.03.2021 konstruktiv entwickelten **Lösungsvorschläge** dahingehend, den Rückbau eines Geschosses, einen Rückbau der Staffelgeschosse zur Seite unserer Mandantschaft um 1,5 m wie auch zur Kaiserstraße auf 3,5 m von der äußeren Fassade aus, eines Baus von Maisonette-Wohnungen zur Seite unserer Mandantschaft wie auch eine Reduzierung eines Gewerbegeschosses oder dessen Höhe in Erwägung zu ziehen.

6. Die vorstehenden Fehler setzen sich, insoweit „folgerichtig“, in der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG vom 04.06.2020/05.03.2021 auf der S. 9 zur Verschattung, unter Bezugnahme auf die Untersuchung zur potentiellen „Besonnungsdauer“, fort, indem die Bebauung in der Cecilienstraße/■/Theodor-Heuss-Straße ■ bezüglich der Wohnnutzung im **ersten** Obergeschoss fehlerhaft außer Acht gelassen wird.

Gleiches gilt für den Beitrag zur Begründung von Herrn Kursawe vom 04.06.2020/05.03.2021 (S. 2 und 3) bezüglich der unvollständigen Fokusbildung auf die Wohnnutzungen im zweiten und dritten Obergeschoss, in erneuter Außerachtlassung der bereits im **ersten** Obergeschoss des „Wohn- und Geschäftshauses ■■■■■“ bestehenden – bestandsgeschützten – Wohnnutzung.

7. Bezüglich der ebenfalls von ADU cologne am 21.08.2020 erstellten schalltechnischen Untersuchung werden die bereits wie vorstehend skizzierten Bedenken – unter Bezugnahme auf das in der Tz. 12 (S. 73) gezogene Fazit – aufrechterhalten, wonach vor allen Fassadenbereichen des Plangebäudes im Nachtzeitraum mit Beurteilungspegeln zu rechnen sei, die über 45 dB(A) lägen, weshalb bei Räumen mit Schlaffunktion (Schlafzimmer, Kinderzimmer) die Fenster aus Gründen des Schutzes vor Außenlärm geschlossen bleiben müssten, weil somit keine Lüftung über Fenster in Kippstellung möglich sei.

Einmal ungeachtet des auch insoweit virulenten Umstandes der insgesamt fehlerhaft außer Betracht gebliebenen Wohnnutzung im ersten Obergeschoss, ist die Stadt Siegburg

zur Beachtung der bereits mehrfach angeführten allgemeinen **Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse** und den **Eigentumsgrundrechtsschutz** unserer Mandantschaft bereits bei der Bauleitplanung, und nicht erst bei der bauordnungsrechtlichen Prüfung der Zulässigkeit der durch die Bauleitplanung ermöglichten Bauvorhaben, gehalten, Gefahrensituationen zu ermitteln und in die planerische Abwägung ordnungsgemäß einzustellen, die als Folge der Planung entstehen oder verfestigt werden können,

vgl. in diesem Sinne auch BGH, Urt. v. 18.02.1999 – III ZR 272/96, BGHZ 140, 380, 382 f.; ebenso bereits BGHZ 106, 323, 327.

Das einmal mehr unter den Schutz des Art. 14 Abs. 1 GG fallende Eigentum gehört, wie bereits oben ausgeführt, im Rahmen einer hoheitlichen Planungsentscheidung selbstverständlich und in hervorgehobener Weise zu den abwägungserheblichen Belangen,

vgl. BVerwG, Urt. v. 01.11.1974 – 4 C 38.71, BVerwGE 47, 144, 154, und v. 23.01.1981 – 4 C 4.78, BVerwGE 61, 295, 301 ff. m.w.N.

Dies gilt nach wie vorstehender Rechtsprechung nicht nur für das Grundeigentum im Plangebiet, dessen Inhalt und Schranken durch die planerischen Festsetzungen unmittelbar und rechtssatzmäßig bestimmt werden.

In der Abwägung zu berücksichtigen sind vielmehr auch die Rechtspositionen Dritter, deren Grundeigentum zwar außerhalb der Plangrenzen, jedoch in der (hier noch dazu unmittelbaren) Nachbarschaft des Plangebietes bzw. in der (direkten) Umgebung des Planvorhabens liegt, und belastenden Einwirkungen der durch den Plan ermöglichten Nutzungen ausgesetzt sein wird, so wie dies bei dem Wohn- und Geschäftsgrundstück unserer Mandantschaft der Fall ist.

Soweit das bauplanungsrechtliche Abwägungsgebot den Anwohnern in der Umgebung des Plangebietes auf diese Weise einen eigentumsrechtlichen Drittschutz vermittelt, solange die planbedingten Beeinträchtigungen (Nachteile, Gefahren) in einem adäquat-kausalen Zusammenhang mit der Planung stehen und nicht nur von geringfügiger Art sind – beides ist im vorliegenden Fall eindeutig zu bejahen –, verleiht die Grundnorm des § 1 Abs. 7 BauGB unserer Mandantschaft den hiermit geltend gemachten Anspruch auf Beachtung und gerechte Abwägung ihrer Eigentumspositionen, die in der Verschattungsthematik ihren Niederschlag finden.

Nach alledem erweist sich diese vorhabenbezogene Bebauungsplanung der Stadt Siegburg, die von unserer Mandantschaft bezüglich der durch sie ermöglichten Bauvorhaben ebenso grundsätzlich begrüßt wird wie das dazugehörige Verkehrskonzept zur Erweiterung der Fußgängerzone, als **abwägungsfehlerhaft** und insofern **„nachbesserungsbedürftig“**, als es einer größeren Rücksichtnahme der Vorhabenplanung auf die bestandsgeschützte Wohnnutzung – einschließlich des **ersten** Obergeschosses der Immobilie unserer Mandantschaft – zwingend bedarf.

Sollten folglich die bereits aktenkundigen Lösungsvorschläge unserer Mandantschaft wie auch die vorstehend im Einzelnen dargelegten Bedenken nicht zu der unseres Erachtens **notwendigen Korrektur der Untersuchung von ADU cologne zur potentiellen „Besonnungsdauer“ vom 09.07.2020**, und mit ihr einhergehend der **Aktualisierung der Bebauungsplanbegründung** erfolgen, was wegen der insoweit berührten Grundzüge der Planung an sich eine **nochmalige erneute Offenlage notwendig** macht, wäre unsere Mandantschaft grundsätzlich geneigt, die wenn auch an sich gutzuheißende vorhabenbezogene Bebauungsplanung einer Überprüfung durch das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG Münster) im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens nach § 47 Abs. 5 VwGO zuzuführen.

Die hiervon insoweit jedenfalls unmittelbar betroffene Vorhabenträgerin mag sich überlegen, ob eine **moderate Umplanung** und **nachhaltigere Rücksichtnahme** auf die bestandsgeschützte Wohnbebauung unserer Mandantschaft sich vor diesem Gesamthintergrund nicht als vorzugswürdiger erweisen könnte, als eine die nachweislichen Verschattungseffekte mehr abwägungsfehlerhaft hinnehmende als abwägungsfest auflösende verbindliche Bauleitplanung, die sich in einem Normenkontrollverfahren als „notleidend“ erweisen könnte.

Wir bitten um schriftliche Eingangsbestätigung auch zu dieser fristwahrenenden Stellungnahme, und verbleiben

mit freundlichen Grüßen



(Stefan Tysper)
Rechtsanwalt

Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

4.1.3.1 Berücksichtigung einer verfristeten Stellungnahme

„Die Stellungnahme der Einwenderin vom 18.03.2021 (Hervorhebungen mittels Fettdrucks und Unterstreichungen durch Unterzeichner) zum Kaiser Carré, gerichtet an Sie, sehr geehrte Frau Guckelsberger, wird hiermit explizit zum Gegenstand auch dieser Stellungnahme zur o.a. Bauleitplanung erklärt und „gemacht“.

Die Berücksichtigungsfähigkeit jener Stellungnahme ergibt sich auch aus der von Ihnen, sehr geehrte Frau Guckelsberger, vorangegangenen E-Mail-Zwischennachricht an Herrn --- vom 11.03.2021, mit der Sie unserer Mandantschaft gegenüber zumindest „zwischen den Zeilen“ zu verstehen gegeben haben, dass deren Belange noch in die laufende Abwägung mit aufgenommen werden können.

Zwar haben die Geschwister --- ihre Stellungnahme vom 18.03.2021 erst im Anschluss an die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (vom 27.01. bis einschließlich 28.02.2020) und die anschließende Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (vom 31.08. bis 02.10.2020) vorgelegt.

Jedoch ist die Stadt Siegburg als Trägerin der Planungshoheit gehalten, auch jene Stellungnahme in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzubeziehen, zumal gemäß § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB für die Abwägung die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Bebauungsplansatzung maßgebend ist.

Die Berücksichtigungsfähigkeit und -pflichtigkeit der Stellungnahme unserer Mandantschaft vom 18.03.2021 folgt erst recht daraus, dass diese nunmehr ausdrücklich zum Gegenstand dieser fristwahrenden Stellungnahme erklärt worden ist.

Die in jener Stellungnahme bereits dezidiert aufgeführten und erläuterten Bedenken werden hiermit uneingeschränkt aufrechterhalten.

Wir bitten der guten Ordnung halber um eine Eingangsbestätigung zu jener Stellungnahme vom 18.03.2021, deren Monita aus den nachstehend unter 2. dargelegten Gründen auch im Rahmen der aktuellen eingeschränkten erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beachtlich sind.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Mail vom 18.03.2021 wurde außerhalb der Beteiligungszeiträume vorgetragen, wird aber gleichwohl im Rahmen der erneuten Offenlage berücksichtigt. Die vorgetragenen Belange wurden bereits – auch unabhängig von der Stellungnahme – grundsätzlich in die Abwägung eingestellt.

Durch die Einwenderin wurden am 18.03.2021 folgende Anregungen vorgetragen, um die potentielle Besonnungsdauer im Bereich der Theodor-Heuss-Straße im Vergleich zur bisherigen Planung zu verbessern (siehe lfd. Nr. 2.3.18): Rückbau eines Wohngeschosses, Rücksprung der Staffelgeschosse zur Seite Theodor-Heuss-Straße Hausnummer 3 um 3,5 m (wie zur Kaiserstraße), Bau von Maisonette-Wohnungen zur Seite Theodor-Heuss-Straße Hausnummer 3 wie auch eine Reduzierung eines Gewerbegeschosses oder dessen Höhe.

Die vorgeschlagene Ausnutzung entspricht damit in etwa der aktuellen planungsrechtlichen Situation (maximal IV Vollgeschosse plus Nicht-Vollgeschosse), wobei hier straßenseitig aufgrund der festgesetzten Baulinie keine zurückspringenden Geschosse möglich wären.

Im Rahmen einer zusätzlichen Untersuchung wurde geprüft, welche Auswirkungen auf die potentielle Besonnungsdauer angrenzender Wohnbebauung durch die Ausnutzung des bisherigen Planungsrechtes zu erwarten wären (B1810182-04_ vers31Aug2020, ADU Cologne, Seite 10f):

Am Stichtag 20. März erhalten die östlich ausgerichteten (rückwärtigen) Fassaden der Gebäude in der Theodor-Heuss-Straße in den unteren Geschossen weniger als 4 h Besonnung, die straßenseitig orientierten Fassaden werden ab dem 1. OG ausreichend besonnt. Ab dem 3. OG werden abgesehen von nordwestlich ausgerichteten Fassadenabschnitten überall mindestens 4 h Besonnung erreicht.

Am Stichtag 17. Januar erfüllen die in nordwestlicher Richtung exponierten Gebäudefassaden das DIN-Kriterium von 1 h direkter Sonneneinstrahlung nicht. Betroffen sind im EG auch weite Teile der Fassaden zur Theodor-Heuss-Straße hin. In der Theodor-Heuss-Straße wird das 1h-Kriterium im 2. OG nicht an den nördlich orientierten sowie an den zur Straße hin ausgerichteten Fassaden an der

Cecilienstraße erfüllt. Im 3. OG erhalten die westlich ausgerichteten Fassaden in der Theodor-Heuss-Straße ausreichend Besonnung. Der südliche Teil der östlich ausgerichteten Fassaden verfehlt weiterhin das 1h-Kriterium.

Im Vergleich dazu verändert sich die potentielle Besonnungsdauer durch das geplante Vorhaben im Umfeld wie folgt (B1810182-04_ vers31Aug2020, ADU Cologne, Seite 11f):

- Am Stichtag 20. März verändert sich die potentielle Besonnungsdauer an der Theodor-Heuss-Straße 3 und 1 (AOK Gebäudekomplex) straßenseitig durch das Planvorhaben wie folgt:

- Im Erdgeschoss vermindert sich die Besonnung von mindestens 4 h auf 1,5 bis 3,5 h.
- Im 1. OG vermindert sich die Besonnung von mindestens 4 h auf 2 – 4 h.
- Im 2. OG vermindert sich die Besonnung von über 4 h auf 2,5 bis 3 h.
- Im 3. OG vermindert sich die Besonnung von mindestens 4 h auf 3 – 4 h.
- Im 4. OG gibt es einen punktuellen Fassadenabschnitt, an dem sich die Besonnung von mindestens 4 h auf 3,5 – 4 h verringert.

Am Stichtag 20. März verschatten sich das Plan- und das Wohngebäude der Theodor-Heuss-Straße 3 über alle Geschosse gegenseitig.

- Am Stichtag 17. Januar verändert sich die potentielle Besonnungsdauer an der Theodor-Heuss-Straße 3 und 1 (AOK Gebäudekomplex) straßenseitig durch das Planvorhaben wie folgt:

- Im EG vermindert sich die Besonnung an der Theodor-Heuss-Straße 1 von 2 – 2,5 h auf 0,5 bis 1 h. Ansonsten wird das 1h-Kriterium verfehlt.
- Im 1. OG vermindert sich die Besonnung an der Theodor-Heuss-Straße 1 von 3 – 3,5 h auf 1 – 1,5 h.
- Im 2. OG vermindert sich die Besonnung an den meisten Fassadenabschnitten von mindestens 4 h auf 1 – 2 h. An der südlichen Fassadenhälfte Theodor-Heuss-Straße 3 / Cecilienstraße 8 vermindert sich die Besonnung von 0,5 - 1,5 h auf unter 0,5 h. Hier wird das 1h-Kriterium durch die Planbebauung zum Teil unterschritten.
- Im 3. OG vermindert sich die Besonnung von über 4 h auf 2,5 h. Verwinkelte Fassadenrücksprünge im nördlichen Teil Theodor-Heuss-Straße 1 fallen an wenigen Stellen erstmalig unter das 1h-Kriterium.
- Im 4. OG vermindert sich die Besonnung an der Theodor-Heuss-Straße 1 von mindestens 4 h Besonnung auf 1,5 – 4 h Besonnung. Das 1h-Kriterium wird weiterhin erfüllt. Verwinkelte Fassadenrücksprünge im nördlichen Teil Theodor-Heuss-Straße 1 fallen an wenigen Stellen erstmalig unter das 1h-Kriterium.

Im Ergebnis wird deutlich, dass die potentielle Besonnungsdauer im Umfeld durch das Vorhaben im Vergleich zu einer maximal IV-geschossigen Bebauung weiter gemindert wird, aber teilweise trotzdem die Mindestkriterien der DIN eingehalten werden können (für die Theodor-Heuss-Straße 1 und 3 beispielsweise in den Wohngeschossen ab dem 1. OG zum Stichtag 17. Januar mit Ausnahme der südlichen Fassadenhälfte Theodor-Heuss-Straße 3 und verwinkelter Fassadenrücksprünge). Zum Stichtag 20. März reduziert sich für die Theodor-Heuss-Straße 1 und 3 die potentielle Besonnungsdauer durch das Vorhaben in den Wohngeschossen ab dem 1. OG in Teilbereichen auf 2 - 4 Stunden. Hier verschatten sich das Vorhaben und die Bestandsbebauung über alle Geschosse gegenseitig. Tatsächlich können auch schon die Auswirkungen einer IV-geschossigen Bebauung in Teilbereichen dazu führen, dass die Mindestkriterien der DIN 5034-1 nicht eingehalten werden können (beispielsweise östlich ausgerichtete Fassaden in der Theodor-Heuss-Straße zum Stichtag 20. März). Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt beidseitig die Straßenfronten mit Baulinien fest, insofern müssen straßenseitig schon jetzt keine Abstandsflächen gem. § 6 BauO nachgewiesen werden, wodurch aber eine gegenseitige Verschattung resultiert.

In Bezug auf die geplanten, zurückspringenden oberen Geschosse des Hauptbaukörpers kann unterstellt werden, dass ein größerer Rücksprung keinen wesentlichen Einfluss auf die potentielle Besonnungsdauer hat.

Da die Empfehlungen der DIN 5034-1 nur teilweise und größtenteils auch nicht maßgeblich unterschritten werden und zum Teil bereits bei den maximal zulässigen Geschosshöhen des bestehenden Bebauungsplans nicht eingehalten werden können, wird die Reduzierung der potentiellen Besonnungsdauer im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Siegburg zugunsten einer städtebaulich angestrebten Nachverdichtung als zumutbar bewertet. Zusätzlich ist für einige betroffene Fassadenbereiche zu unterstellen, dass mindestens ein Aufenthaltsraum in einer Wohnung die Mindestkriterien der DIN 5034-1 erfüllt (durchgesteckte Grundrisse / zweiseitige Belichtung).

Die Begründung wird in Kapitel 9.1 entsprechend ergänzt.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

4.1.3.2 Berücksichtigung der verfristeten Stellungnahme im Rahmen der erneuten Offenlage

„Ausgehend von der in der amtlichen Bekanntmachung laut Bekanntmachungsanordnung vom 23.03.2021 in Bezug genommenen Beschlussfassung des städtischen Planungsausschusses vom 22.03.2021 sollen nur Stellungnahmen zu den darin genannten Themen abgegeben werden können. Diese „Änderungen und Ergänzungen“ seien nach der Offenlegung im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP), der textlichen Festsetzungen sowie der Bebauungsplanbegründung in roter Schriftfarbe bzw. durch Kursivschrift kenntlich gemacht. Soweit hiernach bei der Stadt Siegburg während der Auslegungsfrist Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können, erfolgt diese Stellungnahme zum einen und zunächst in ausdrücklicher Anknüpfung an die „Anpassung der Baugrenze an die Vorhabenplanung im Bereich des nördlichen Rücksprungs der obersten Vollgeschosse (Theodor-Heuss-Straße)“.“

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die Anpassung der Baugrenze im Bereich des nördlichen Rücksprungs der obersten Geschosse ist das Baugrundstück der Einwanderin in Bezug auf die Einhaltung von Abstandsflächen nicht betroffen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind auch für die zurückspringenden Geschosse Baulinien festgesetzt.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

4.1.3.3 Änderung von Fachgutachten – kein Präklusion

„Zum anderen und insbesondere ergibt sich sowohl die Beachtlichkeit der vorstehend unter 1. in Bezug genommenen Stellungnahme unserer Mandantschaft vom 18.03.2021 als auch die Beachtlichkeit dieser Stellungnahme aus dem Umstand, dass die Bebauungsplanbegründung (Stand: März 2021) ihrerseits viele „Änderungen nach Offenlage in roter Schriftfarbe und kursiv“ aufweist, und die im Anhang (Übersicht über die erstellten Gutachten) u.a. Bezug nimmt auf die beiden nachfolgenden, jeweils im März 2021 ergänzten, Unterlagen (Gutachten):

➤ Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 (1) UVPG, Planungsgruppe Grüner Winkel, Juni 2020, ergänzt März 2021;

➤ Beitrag zur Begründung: Erfassung und Bewertung der relevanten Schutzgüter; Umweltauswirkungen, Planungsgruppe Grüner Winkel, Juni 2020, ergänzt März 2021.

In diesen beiden Gutachten, die ihrerseits explizit weder unmittelbar noch thematisch unter den „Änderungen und Ergänzungen“ laut amtlicher Bekanntmachung respektive Bekanntmachungsanordnung vom 23.03.2021 aufgeführt worden sind, wurden Änderungen und Ergänzungen im Kontext mit der Verschattung vorgenommen (S. 9 der allgemeinen Vorprüfung von Herrn Kursawe vom 04.06.2020/05.03.2021, und S. 2 f. des Beitrags zur Begründung vom 04.06.2020/05.03.2021).

Da diese beiden aktualisiert geänderten und ergänzten Bebauungsplanunterlagen (Gutachten) ausdrücklich Bestandteil der ihrerseits aktualisierten und ergänzten Bebauungsplanbegründung (Stand: März 2021) sind, ist unsere Mandantschaft weder mit ihrer nochmals abschließend in Bezug genommenen vorangegangenen Stellungnahme noch mit ihren nachfolgend im Einzelnen dargelegten – vom Bundesgesetzgeber vormals so ausdrücklich bezeichneten – „Anregungen und Bedenken“ präkludiert.

Soweit die Stadt Siegburg von der Ermächtigung des § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht hat, wonach bestimmt werden kann, dass Stellungnahmen im Rahmen einer erneuten Auslegung nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können, werden die Stellungnahmen, die sich aufgrund der Änderungen und Ergänzungen ergeben, hierdurch indessen ohnehin nicht etwa in dem Sinne eingeschränkt, dass weitergehende Auswirkungen im planungsrechtlichen Sinne auf die Umgebung ausgeschlossen werden können. Zulässig sind und bleiben folglich Stellungnahmen auch bei dieser von der Stadt Siegburg gewählten Verfahrensweise sowohl bezogen auf die zu kennzeichnenden Änderungen und Ergänzungen für die Grundstücke bzw. Flächen selbst als auch auf die Auswirkungen, die von diesen Änderungen und Ergänzungen auf den weiteren Einwirkungsbereich ausgehen. Diese Auswirkungen sind gleichermaßen insofern abwägungserheblich, als § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht das Abwägungsmaterial einzuschränken vermag, vgl. Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (EZBK), Kommentar zum BauGB, Werkstand: 140. EL Oktober 2020, § 4a Rn. 27.

Mithin ist unsere Mandantschaft mit ihren im Kern aufrechterhaltenen und im Folgenden näher dargelegten Bedenken gegenüber der geplanten Bauhöhe des zu ihrem Wohn- und Geschäftshaus zukünftig gegenüberliegenden Bauvorhabens unter dem Aspekt einer unzumutbaren Verschattung respektive rechtserheblichen Beeinträchtigung der Besonnung in keiner Weise präkludiert.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme vom 18.03.2021 wird in die Abwägung eingestellt.

Die zu erwartende Reduzierung der Besonnungsdauer im Umfeld des Vorhabens wird als zumutbar bewertet (siehe lfd. Nr. 4.1.3.1).

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

4.1.3.4 Zustimmung zum Bauvorhaben und Verkehrskonzept, aber unmittelbare Betroffenheit

„Unsere Mandanten legen, ebenfalls noch „vor die Klammer gezogen“, wie bereits in ihrer Stellungnahme vom 18.03.2021 nach wie vor großen Wert auf die Feststellung, dass das durch die o.a. vorhabenbezogene Bebauungsplanung ermöglichte Bauvorhaben sowie das dazugehörige Verkehrskonzept zur Erweiterung der Fußgängerzone von ihnen ausdrücklich begrüßt und grundsätzlich befürwortet wird.

Bestehen folglich keine grundsätzlichen Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49, so ist und bleibt die unmittelbare Betroffenheit des im Eigentum unserer Mandantschaft stehenden Wohn- und Geschäftshauses in der Theodor-Heuss-Straße 3/Cecilienstraße 8 in Siegburg gleichwohl evident.

Nicht ohne Grund „zieht“ sich die Immobilie unserer Mandantschaft, explizit unter der Adresse der Theodor-Heuss-Straße 3, gleichsam wie ein „roter Faden“ durch die Bebauungsplanunterlagen. Beispielhaft seien hier insoweit nur die Seiten 20 und 21 der Bebauungsplanbegründung sowie die Seiten 14 und 18 der bereits angeführten „Untersuchung zur potenziellen Besonnungsdauer ...“ von ADU cologne angeführt. Hierauf wird im Einzelnen noch nachfolgend näher zurückzukommen sein.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Betroffenheit der angrenzenden Nutzungen wurde im Rahmen der Abwägung geprüft. Es wurde, wie in der Stellungnahme zitiert, auch die Betroffenheit des Wohn- und Geschäftshauses Theodor-Heuss-Straße 3 /Cecilienstraße 8 gesehen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

4.1.3.5 Abwägungsfehler

„Die verbindliche vorhabenbezogene Bauleitplanung erweist sich als abwägungsfehlerhaft i.S.v. § 1 Abs. 7 BauGB, weil die bestandsgeschützte Eigentumsituation des im Eigentum unserer Mandantschaft stehenden Wohn- und Geschäftshauses unzureichend im Bestand aufgenommen und bauplanungsrechtlich berücksichtigt wird.

Eingriffe in privates Eigentum haben insofern eine besondere bauleitplanerische Relevanz, als das durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz (GG) geschützte Eigentum in hervorgehobener Weise zu den abwägungserheblichen Belangen gehört. Im Rahmen der planerischen Abwägung i.S.v. § 1 Abs. 7 BauGB muss das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes abgewogen werden. In die Abwägung ist einzustellen, dass sich der Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil-)Enteignung auswirken kann. Um Verletzungen des Eigentumsgrundrechts insofern auszuschließen, hat die Plangeberin den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu beachten.

Geschützten Bestandserhaltungsinteressen muss sie durch einen möglichst schonenden Ausgleich hinreichend Rechnung tragen. Dabei ist besonders von Belang, ob und bis zu welchem Grad die Privatnützigkeit des Grundstückseigentums erhalten bleibt, vgl. OVG NRW, Urt. v. 08.04.2014 – 2 D 43/13.NE, juris-Rn. 85 f. m.w.N.

Im Einzelnen:

a) Unsere Mandantschaft befürchtet vornehmlich durch das – vorhabenbedingt – fehlende Licht eine deutliche Abwertung ihrer – bereits im ersten (!) Obergeschoss bestehenden –Wohnflächen an der Theodor-Heuss-Straße 3.

Das neu geplante Gebäude wird durch die 5 m Höhe der Gewerbeegeschosse schon nach Aufbau der zweiten Etage auf der dritten Etagenhöhe des Wohn- und Geschäftshauses unserer Mandantschaft angesiedelt sein und liegen. Es folgen weitere vier Etagen (90,33 m ü. NHN - 77,74 m ü. NHN = 12,59 m höher).

Demgemäß steht denknotwendig insbesondere auch eine Beeinträchtigung der auf dem Wohn- und Geschäftshaus unserer Mandantschaft befindlichen Photovoltaikanlage zu erwarten.

b) Die von unserer Mandantschaft im Kern angesprochene und monierte Verschattungsproblematik betrifft im vorliegenden Einzelfall die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und allgemein das Eigentumsgrundrecht aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG, vgl. OVG NRW, Urt. v. 06.07.2012 – 2 D 27/11.NE, juris- Rn. 33.

*Soweit zwar in der Rechtsprechung und im Schrifttum vielfach angenommen wird, dass gerade keine „Abwägungsbeachtlichkeit“ von zu befürchtenden planungsbedingten „Besonnungsnachteilen“ vorliege, wenn eine Planung künftiger Bebauung, insbesondere durch die Anordnung von „Baufenster“, dazu führt, dass die für den „Normalfall“ vorgesehenen landesrechtlichen Abstandsflächentiefen (§ 6 BauO NRW) eingehalten werden müssen, vgl. VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 04.06.2013 – 8 S 574/11, juris-Rn. 39 f.; VGH Kassel, Urt. v. 23.04.2015 – 4 C 567/13.N, juris-Rn. 80; OVG NRW, Urt. v. 06.07.2012 – 2 D 27/11, juris-Rn. 63, greift in jedem Falle das im öffentlichen Bauplanungsrecht relevante **Rücksichtnahmegebot**.*

Denn die Rechtsfrage, ob eine Zunahme der Verschattung infolge einer verbindlichen Bauleitplanung abwägungsbeachtlich ist, beantwortet sich regelmäßig nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalles, vgl. BVerwG, Beschl. v. 21.12.2010 – 4 BN 44/10, juris-Rn. 4.

Dementsprechend kann erst nach einer Gegenüberstellung der unter Beachtung der Besonderheiten über die jeweiligen „Besonnungsverhältnisse“ im Rahmen der Abwägung entschieden werden, ob die zu erwartende Verschattungswirkung nach der gebotenen wertenden Gesamtbetrachtung im Einzelfall

hinzunehmen ist, vgl. VGH München, Urt. v. 31.01.2013 – 1 N 11.2087, 1 N 11.2088, 1 N 11.2142, juris-Rn. 43.

Soweit sich mangels verbindlicher regulativer Vorgaben zur Beurteilung der Zumutbarkeit einer Verschattung die von § 2 Abs. 3 BauGB insoweit geforderte Ermittlungstiefe, wie in vergleichbaren Zusammenhängen, nach den Maßstäben praktischer Vernunft richtet, und die Stadt zur Abschätzung der Zumutbarkeit einer planbedingten Verschattungsbelastung diejenigen Ermittlungen anzustellen hat, die von ihr nach den Maßstäben praktischer Vernunft in der konkreten Planungssituation in angemessener Weise verlangt werden können, kann von der Stadt letztlich immerhin gefordert werden, dass sie die Annahmen zugrunde legt, die dem allgemeinen Kenntnisstand und – soweit vorhanden – den allgemein anerkannten Prüfungsmethoden entsprechen.

Soweit entsprechende Ermittlungen anzustellen sind, hat die Behörde Sorge dafür zu tragen, dass die Verfahren, die im konkreten Fall zur Erreichung des Untersuchungszwecks qualitativ und quantitativ geeignet erscheinen, nicht ungenutzt bleiben, vgl. nochmals OVG NRW, Urt. v. 06.07.2012 – 2 D 27/11.NE, juris-Rn. 67 f.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Siegburg als Trägerin der Planungshoheit zwar offenbar die Vorhabenträgerin dafür sensibilisiert, die potentielle Besonnungsdauer nach DIN 5034-1 sowie die Verschattung für den Bereich des Bauvorhabens „Kaiser Carré“ gesondert zu beauftragen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die planbedingten Auswirkungen des Vorhabens wurden fachgutachterlich untersucht.

Nach den Umständen des Einzelfalls werden die zu erwartenden Minderungen der Besonnungszeiten im Umfeld des Vorhabens als zumutbar bewertet (siehe lfd. Nr. 4.1.3.1).

Die Verschattung erfolgt im Bereich der Theodor-Heuss-Straße 3 über alle Geschosse gegenseitig. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind straßenseitig Baulinien festgesetzt, die von der Einhaltung der Abstandsflächen suspendieren. Insofern werden durch die Planung keine baulichen Nutzungsrechte entzogen, da die Verschattung gegenseitig hingenommen werden muss.

Die Ermittlung schützenswerter Nutzungen im Umfeld erfolgte überwiegend auf Grundlage des vorhandenen Planungsrechts. Eine Bauaktenrecherche wurde nicht vorgenommen. Die Ermittlung der planbedingten Auswirkungen auf das Umfeld erfolgte jedoch geschossweise, unabhängig von der Ermittlung der schützenswerten Nutzungen, so dass die Auswirkungen auf die Bestandssituation vollumfänglich ermittelt wurde.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

4.1.3.6 Untersuchung der potentiellen Besonnungsdauer – Stichtag 20. März

„Jedoch ist die vorliegende Untersuchung von ADU cologne fehlerhaft und in der vorliegenden, noch dazu durch geänderte und ergänzte Bebauungsplanunterlagen in Bezug genommenen, Fassung nicht gerichtsfest, und zwar nach Maßgabe nachfolgender Hinweise:

c) Soweit ADU cologne in ihrer Untersuchung vom 09.07.2020 immerhin zunächst (auf der S. 8 im ersten Absatz) die Abwägungsrelevanz mit dem Hinweis auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu erkennen scheint, so fehlt in der Begutachtung bereits auf der S. 14 unter der Textziffer (Tz.) 5.3 im ersten Absatz zum „Stichtag 20. März“ die Benennung und Berücksichtigung des ersten Obergeschosses des Wohngebäudes in der Theodor-Heuss-Straße 3, in der bereits eine Wohnnutzung besteht, und zwar konkret im Umfang von drei Wohnungen, die teilweise keine Fenster zum Hinterhaus aufweisen.

Da in der Tat naturgemäß die Verschattung in den unteren Geschosshöhen stärker auftritt, ist insoweit allenfalls eine direkte Sonneneinstrahlung zwischen 2,0 und 2,5 h/d zu erwarten.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Beurteilung der potentiellen Besonnungsdauer erfolgte geschossweise, so dass auch die zu erwartende Besonnungssituation im 1. Obergeschoss der Theodor-Heuss-Straße 3 (2 – 4 Stunden zum Stichtag 20. März) ermittelt wurde (siehe lfd. Nr. 4.1.3.1).

Die Begründung wird hinsichtlich des Vorhandenseins von Wohnungen im 1. Obergeschoss berichtigt.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

4.1.3.7 Untersuchung der potentiellen Besonnungsdauer – Stichtag 17. Januar

„d) Ebenfalls noch auf der S. 4 zur Tz. 5.3, letzter Absatz, zum „Stichtag 17. Januar“, fehlt auch hier die Erwähnung der bereits im ersten Obergeschoss in Gestalt von drei Wohnungen tatsächlich vorhandenen Wohnnutzung, einmal mehr teilweise ohne Fenster zum Hinterhaus mit dementsprechend weniger als 0,5 h/d, und im zweiten Obergeschoss mit 5 Wohnungen, teilweise ohne Fenster zum Hinterhaus, mit ebenfalls weniger als 0,5 h/d Besonnung (direkter Sonneneinstrahlung).“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Beurteilung der potentiellen Besonnungsdauer erfolgte geschossweise, so dass auch die zu erwartende Besonnungssituation im 1. Obergeschoss der Theodor-Heuss-Straße 3 ermittelt wurde (siehe lfd. Nr. 4.1.3.1). Für die Theodor-Heuss-Straße 3 kann in den Wohngeschossen ab dem 1. OG zum Stichtag 17. Januar mit Ausnahme der südlichen Fassadenhälfte Theodor-Heuss-Straße 3/Cecilienstraße 8 und verwinkelter Fassadenrücksprünge das Mindestkriterium der DIN 5034 eingehalten werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Januar 1h-Kriterium um ein Nebenkriterium handelt.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

4.1.3.8 Mindestkriterium nach DIN 5034

„e) Soweit sodann in der Untersuchung von ADU cologne vom 09.07.2020 auf der S. 18 im mittleren Absatz auf die DIN 5034-1 Bezug genommen wird, wonach eine Wohnung schon dann als ausreichend besonnt gilt, wenn mindestens ein Aufenthaltsraum der Wohnung das DIN-Kriterium erfüllt, ist zu beachten, dass jeweils drei der Wohnungen unserer Mandantschaft im ersten, zweiten und dritten Obergeschoss keine Fenster nach hinten aufweisen.

Insoweit bestehen sicher erhebliche Zweifel an der Aufrechterhaltung gesunder Wohnverhältnisse unter Berücksichtigung der verbleibenden potentiellen „Besonnungsdauer“, weshalb vorliegend die nachfolgend noch einmal wiedergegebene Empfehlung der Gutachter greift:

„Dabei kann unter anderem auch die Planung von Maisonette-Wohnungen, durchgesteckten Wohnungen und der Geschosshöhen in Betracht gezogen werden, um an mindestens einem Aufenthaltsraum der Wohnung die Empfehlungen der DIN 5034-1 zur potenziellen Besonnung nach Möglichkeit zu erreichen oder, wenn dies nicht möglich ist, die Besonnungsdauer zu optimieren.“

Zum „Stichtag 17. Januar“ wird im ersten Obergeschoss des im Eigentum unserer Mandantschaft stehenden Wohn- und Geschäftshauses (teilweise kein Fenster zum Hinterhaus) die „Besonnungsdauer“ von weniger als 0,5 h/d, und im zweiten Obergeschoss (teilweise kein Fenster zum Hinterhaus) ebenfalls von weniger als 0,5 h/d erreicht.“

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe lfd. Nr. 4.1.3.7

Der Hinweis auf die Optimierung der potentiellen Besonnung bezieht sich auf die Planung, nicht auf den Bestand.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

4.1.3.9 Abwägungsdefizit

„Der letzte Satz in der Untersuchung von ADU cologne vom 09.07.2020 gleicht indes insofern einer Art „Offenbarungseid“ der Gutachter, als hiernach die „letztendliche Bewertung ... den zuständigen Behörden überlassen“ (!) bleibe.

Denn mit diesem gutachterlichen Verweis auf die Planungshoheit der Stadt Siegburg wird im Grunde genommen auf die in der Bebauungsplanbegründung bis dato dokumentierte Abwägung verwiesen, die dann – um dies an dieser Stelle sogleich vorwegzunehmen – in die Feststellung mündet, dass „eine teilweise ungünstigere, potentielle Besonnungsdauer der Bestandsbebauung hingenommen“ werde.

Übersetzt heißt dies im Sinne einer „Kreisverweisung“ nichts anderes als: „Wenn und soweit der Gutachter nicht weiterweiß, weiß auch die Stadt Siegburg als Plangeberin nicht weiter“.

Die schlichte, von der Stadt nicht ansatzweise eigenständig begründete, Hinnahme der Beeinträchtigung der Bestandsbebauung stellt sowohl ein erhebliches Abwägungsdefizit als auch einen beachtlichen Abwägungsfehler dar.“

Stellungnahme der Verwaltung

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 9.2.1995 – BVerwG 4 C 26.93 - BVerwGE 97, 367 <373>) sind Rechtsvorschriften, welche für den Fall einer Verschattung die Grenze des Zumutbaren konkretisieren, nicht ersichtlich. Mangels anderer Maßstäbe beurteile sich die Zumutbarkeit der Verschattung nach den Umständen des Einzelfalls. Insoweit ist die Beurteilung der Zumutbarkeit der Veränderung der potentiellen Besonnungsdauer im Umfeld der Abwägung zugänglich, soweit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

Nach den Umständen des Einzelfalls werden die zu erwartenden Minderungen der Besonnungszeiten im Umfeld des Vorhabens als zumutbar bewertet, auch wenn teilweise die Mindestkriterien der DIN 5034-1 nicht uneingeschränkt eingehalten werden können (siehe lfd. Nr. 2.3.1). Die Abwägung ist in Kapitel 9.1 der Begründung bereits zum Zeitpunkt der erneuten Offenlage dargelegt worden und wird weiter ausgeführt.

Da die Empfehlungen der DIN 5034-1 nur teilweise und größtenteils auch nicht maßgeblich unterschritten werden und zum Teil bereits bei den maximal zulässigen Geschosshöhen des bestehenden Bebauungsplans nicht eingehalten werden können, wird die Reduzierung der potentiellen Besonnungsdauer im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Siegburg zugunsten einer städtebaulich angestrebten Wiedernutzung und Nachverdichtung als zumutbar bewertet. Zusätzlich ist für einige betroffene Fassadenbereiche zu unterstellen, dass mindestens ein Aufenthaltsraum in einer Wohnung die Mindestkriterien der DIN 5034-1 erfüllt (durchgesteckte Grundrisse / zweiseitige Belichtung).

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

4.1.3.10 Vergrößerung des Rücksprungs der obersten Geschosse

„a) Soweit bereits auf der S. 3 der Bebauungsplanbegründung (Stand: März 2021) ausweislich des letzten Absatzes die zwei obersten Nicht-Vollgeschosse zu den Straßenräumen um 2,0 m bis 3,5 m deutlich zurückspringen, sollten diese mit Rücksicht auf die Besonnung zur Gebäudeseite unserer Mandantschaft mindestens ebenfalls in der Größenordnung von 3,5 m adäquat zurückgebaut werden.“

Stellungnahme der Verwaltung

Der größere Rücksprung zur Kaiserstraße begründet sich aus der städtebaulich bedeutsamen Sichtachse zum Michaelsberg. Ein größerer Rücksprung zur Theodor-Heuss-Straße hat keinen wesentlichen Einfluss auf die potentielle Besonnungsdauer.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

4.1.3.11 Ungenaue Beschreibung der Ist-Situation

„b) Auf der S. 10 der Bebauungsplanbegründung wird am Ende des zweiten Absatzes zur derzeitigen Nutzung ausgeführt, dass die gegenüberliegende Bebauung an der Theodor-Heuss-Straße überwiegend IV-geschossig mit Flachdach sei, und maximale Wandhöhen von rund 77,7 m ü. NN erreiche.

Dies ist insofern unstimmig und unrichtig, als gegenüber dem Hauptbau in der Theodor-Heuss-Straße 3 mit dem Haus unserer Mandantschaft eine III-geschossige Bebauung vorhanden ist.

c) Die weitere Feststellung in der Bebauungsplanbegründung auf der S. 14 unter Tz. 7.2.2 (zur Zahl der Vollgeschosse) ist gleichermaßen mit der Feststellung einer angeblich überwiegend IV-geschossigen Bebauung an der Theodor-Heuss-Straße insofern unstimmig und unrichtig, als gegenüber dem Hauptbau in der Theodor-Heuss-Straße 3 mit dem Haus unserer Mandantschaft III-geschossig gebaut worden ist.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Begründung wird entsprechend präzisiert, ist in ihrer jetzigen Aussage jedoch nicht unrichtig.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

4.1.3.12 Potentielle Besonnungsdauer – Vorhaben

„d) Soweit ebenfalls auf der S. 14 der Bebauungsplanbegründung zum „Stichtag 20./21. März“ festgestellt wird, dass für mindestens einen Raum in jeder Wohnung im 2. bis 6. Obergeschoss das Mindestkriterium von 4 Stunden potentieller „Besonnungsdauer“ an den straßenseitigen Fassaden nachgewiesen werden könne, wird dieses DIN-Kriterium von 4 h Besonnung pro Tag (d) für alle Wohnungen in der Theodor-Heuss-Straße ersichtlich nicht erreicht.

e) Gleiches gilt zum „Stichtag 17. Januar“ (vgl. S. 14 vorletzter Absatz der Bebauungsplanbegründung) insofern, als das DIN-Kriterium von 1 h/d im ersten und zweiten Obergeschoss für die Wohnungen der Theodor-Heuss-Straße (s. oben) nicht erreicht wird.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die zitierten Textpassagen beziehen sich auf das Vorhaben.
Zu den Auswirkungen auf die Bestandsgebäude, siehe lfd. Nr. 4.1.3.1.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

4.1.3.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

„f) Beachtlich ist ferner die Feststellung unter Tz. 7.5, 2. Absatz, auf der S. 16 der Bebauungsplanbegründung im Rahmen der Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, wonach durch den Straßenverkehr die Fassadenabschnitte zur Theodor-Heuss-Straße und Cecilienstraße am meisten belastet werden. Soweit dort maximale Beurteilungspegel von 66 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts zu erwarten sind und die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete (MK) tags von 65 dB(A) und nachts von 55 dB(A), wenn auch nur leicht überschritten werden, bleibt – über die bis an dieser Stelle im Kern angeführten Verschattungsprobleme hinaus – zu konstatieren, dass das Wohn- und Geschäftshaus unserer Mandantschaft auch insoweit wegen überschrittener Orientierungswerte in rechtlich erheblicher Weise – unzumutbar – betroffen ist.

g) Ebenfalls auf der S. 16 im drittletzten Absatz der Bebauungsplanbegründung (Satz 1) ist anzuführen, dass vor allen Fassadenbereichen des Vorhabens im Nachtzeitraum mit Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) zu rechnen sei.

Da in dem Haus unserer Mandantschaft mindestens drei Wohnungen bestehen, die alle Räume nur zur Straße ausgerichtet haben, und zudem keine Lüftung über Kippstellung erlaubt ist, benötigen die Wohnungen unserer Mandantschaft auch ein effektives und effizientes Lüftungskonzept für geschlossene Schlafräume. Hierzu besteht ausweislich der Bebauungsplanbegründung auf und von Seiten der Plangeberin weder ein hinlängliches Problembewusstsein noch eine abwägungsfeste Konfliktlösung; dies stellt ein weiteres Abwägungsdefizit dar, das zu einem beachtlichen Abwägungsfehler führt.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die beschriebenen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen beziehen sich auf das Vorhaben. An den Immissionsorten angrenzender Nutzungen liegen die Beurteilungspegel aus dem Nachbarschafts- und Gewerbelärm, ausgehend vom Vorhaben (Lieferverkehr, Tiefgaragenein- und -ausfahrt, Haustechnik) innerhalb der Richtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet. Die durch den planbedingten Mehrverkehr erzeugte Zunahme der Lärmemissionen mit weniger als 3 dB ist nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

4.1.3.14 Verkehrliche Erschließung

„h) Was die verkehrliche Erschließung anbelangt (Tz. 8.1, S. 18, 2. Absatz der Bebauungsplanbegründung), so wird bezüglich des Be- und Entladens über die Theodor-Heuss-Straße angemerkt, dass auch jetzt schon Lastkraftwagen (LKW) zur Anlieferung des gegenüberliegenden „Kaufhof“ teilweise um 5.00 Uhr anfahren und mit laufendem Tiefkühlaggregat parken. Sollte der Anlieferverkehr dann fünfmal mehr am Tag (Belastung + 17%) erfolgen, befürchtet unsere Mandantschaft eine starke Beeinträchtigung durch Lärm hinsichtlich der Nachtruhe ihrer Mieter. Soweit „nach einer ersten Einschätzung ... die bestehenden Verkehrsanlagen“ von der Ingenieurgruppe IVV Aachen/Berlin (IVV) ausweislich deren „Zusammenstellung Ergebnisse“ vom 02.03.2021 als „ausreichend leistungsfähig“ angesehen werden, „um die zusätzlichen Verkehre gut abwickeln zu können“ (vgl. S. 12), melden unsere Mandanten erhebliche Zweifel an dieser Bewertung bezüglich des Anlieferverkehrs – mit nachstehendem Blick auf die Begründung und Konsequenzen für Mensch und Gesundheit – an.

Die Mieter unserer Mandantschaft werden insofern im Bereich der Cecilienstraße 8 und Theodor-Heuss-Straße 3 stark mit den verkehrsinduzierten Immissionen (Lärm und Luft) belastet, als

- die Zufahrt zur Anlieferung ausschließlich aus der Richtung der Cecilienstraße/Theodor-Heuss-Straße erfolgt;*
- sich schon jetzt Rückstaus bilden, wenn Busse an der Haltestelle zwischen der Theodor-Heuss-Straße 1 und 3 anhalten;*
- der über die Cecilienstraße anliefernde LKW mit seiner Schleppkurve in der Zufahrt seine Anfahrt genau im Bereich der Bushaltestelle startet und dann*
- die Gegenfahrbahn überqueren und rückwärts an die Laderampe anfahren muss;*
- mit weiteren erheblichen Rückstausituationen in Richtung der Cecilienstraße zu rechnen ist;*
- zusätzlich zum Anlieferverkehr Gewerbe (fünfmal am Tag) in der Heizperiode eine Pellet-Anlieferung erfolgt;*
- mittels eines 3-Achsigen Silofahrzeuges (alle zwei Wochen) sowie durch die Müllabholung (wöchentlich) entsprechende An- und Ablieferungen erfolgen;*
- eine Beeinträchtigung des ÖPNV im Bereich der Haltestelle, anders als beschrieben, in jedem Falle zu erwarten ist;*
- natürlich ein Rangiermanöver zu erwarten ist, wenn der LKW zum Anliefern rückwärts in seiner Schleppkurve die Gegenfahrbahn benutzt respektive in Anspruch nimmt.*

Soweit der Bebauungsplanbegründung hierzu (auf der S. 18) Folgendes zu entnehmen ist:

„In der Theodor-Heuss-Straße muss dann die Gegenfahrbahn überquert werden und rückwärts an die Laderampe angefahren werden. Dies ist bei prognostizierten Verkehrsmengen von 3.000 Kfz/24 h DTV

bzw. 300 Kfz/h problemlos möglich. ... Eine Beeinträchtigung des ÖPNV im Bereich der Haltestelle AOK wird nicht erwartet, da sowohl Zufahrt als auch Abfahrt der LKW vorwärts erfolgt und keine Rangiermanöver auf der Straße vorgesehen sind.“

ist dieser in der aktuellen erneuten Auslegung neu hinzugekommene Text zur verkehrlichen Erschließung nicht frei von Abwägungsfehlern. Denn die Beeinträchtigungen durch die entsprechend verkehrsinduzierten Immissionen (Lärm und Luftqualität) für den Menschen und seine Gesundheit nehmen durch die grundsätzlich gestiegene Verkehrsmenge und die Gewerbe-Anlieferung erheblich zu. Unsere Mandantschaft verleiht in diesem Zusammenhang ihrer Hoffnung Ausdruck, dass tatsächlich keine Anlieferungen vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr erfolgen.

Soweit sich unsere Mandantschaft ohnehin den ganzen Tag selbst an Ort und Stelle aufhält, vermag sie authentisch festzustellen, dass schon jetzt während der Tageszeit zumindest zeitweilig ein Verkehrschaos herrscht, das besonders durch stoppende Busse und anliefernde LKW verursacht wird.“

Stellungnahme der Verwaltung

Weder an der zitierten noch an einer anderen Stelle der Begründung findet sich die in der Stellungnahme wiedergegebene Passage, „dass auch jetzt schon Lastkraftwagen (LKW) zur Anlieferung des gegenüberliegenden „Kaufhof“ teilweise um 5.00 Uhr anfahren und mit laufendem Tiefkühlaggregat parken.“ Die für die Theodor-Heuss-Straße prognostizierte Verkehrszunahme von 17 % bezieht sich auf den planbedingten Mehrverkehr insgesamt. Für das Vorhaben ergeben sich 4 Anlieferungen per Lkw pro Tag (nicht 5mal so viele).

In der Theodor-Heuss-Straße fährt der Lkw vorwärts auf das Grundstück und rangiert dort rückwärts in Richtung des Gebäudes. Die Abfahrt kann aufgrund der Straßenbreite nur in Richtung Kronprinzenstraße bzw. Johannesstraße erfolgen.

Durch den Anlieferverkehr Gewerbe (max. 4 Anlieferungen am Tag); Pelletanlieferung (alle 2 Wochen in der Heizperiode) sowie Müllabholung (ca. 2-mal die Woche) kommt es zu keiner nennenswerten Behinderung im Zuge der Theodor-Heuss-Straße.

Die Auswirkungen der Mehrverkehre auf die Lärmsituation in der Umgebung wurden fachgutachterlich untersucht. Die Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung sind als nicht erheblich zu bewerten (siehe lfd. Nr. 4.1.3.13).

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

4.1.3.15 Aktuelle Verkehrssituation Theodor-Heuss-Straße

„Als Anlagen werden in diesem Kontext zwei Bilder der aktuellen Vor-Ort-Situation vorgelegt. Auf dem ersten Bild (Nr. 1515) steht ein LKW entgegen der Fahrtrichtung an der Bushaltestelle 1. Man mag sich kaum vorstellen, was passieren könnte, wenn ein Bus oder ein Krankenwagen von der anderen Seite herkommt.“



Auf dem zweiten Bild (Nr. 1518) ist erkennbar, dass die Arbeiten am Gebäude wohl bereits am 16.04.2021 oder jedenfalls am 19.04.2021 begonnen haben; mittlerweile erfolgte zudem eine Kranaufstellung.“



Stellungnahme der Verwaltung

Die dargestellte Situation auf Bild 1 bezieht sich auf die Anlieferung in der Cecilienstraße. Der Hinweis auf mögliche Bauvorbereitungen ist nicht abwägungsrelevant.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

4.1.3.16 Verzicht auf förmliche Umweltprüfung

„i) Die Feststellung auf der S. 19 (Tz. 9), der zufolge auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung insofern verzichtet werde, als die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolge, steht in Widerspruch zu den dann nachfolgenden Auswirkungen auf das „Schutzgut Mensch und seine Gesundheit“ (Tz. 9.1). Denn zum „Stichtag 20./21. März“ (vgl. S. 20 der Bebauungsplanbegründung) wird die Minimal-Anforderung aufgrund der Empfehlung der DIN 5034-1 für die Wohnnutzung in der Theodor-Heuss-Straße 3 unzweideutig „nicht vollständig eingehalten (ADU cologne Juli 2020, Kap. 5.3, Seite 14 sowie Anhang C)“.

Soweit nämlich auch an dieser Stelle hinsichtlich des Wohngebäudes der Theodor-Heuss-Straße 3 auf eine vorhandene Wohnnutzung im zweiten und dritten Obergeschoss hingewiesen wird, wiederholt sich die fehlerhafte Bestandsaufnahme insofern, als auch das ebenfalls wohngenutzte erste Obergeschoss (mit immerhin drei Wohnungen) fehlt.

Gleiches gilt zum „Stichtag 17. Januar“ hinsichtlich der Fassaden der Wohnungen der Theodor-Heuss-Straße 3, weil insoweit eine Betrachtung lediglich ab dem dritten Obergeschoss erfolgt und einmal mehr die Erwähnung der im ersten Obergeschoss vorhandenen drei Wohnungen fehlt, wie ausgeführt teilweise ohne Fenster zum Hinterhaus mit sodann weniger 0,5 h/d Besonnung, und im zweiten Ober-

geschoss mit immerhin fünf Wohnungen, ebenfalls teilweise ohne Fenster zum Hinterhaus mit gleichermaßen weniger als 0,5 h/d Sonnenerwartung (s. oben).“

Stellungnahme der Verwaltung

Hinsichtlich der ungenauen Ermittlung der Bestandssituation, siehe lfd. Nr. 4.1.3.1

Die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB liegen vor. Die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und damit auch die Verpflichtungen zur Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen entfallen. Gleichwohl werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 7 BauGB beschrieben und bewertet.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

4.1.3.17 Bewertung der Auswirkungen auf die potentielle Besonnungsdauer im Umfeld

„j) Die vorstehenden Ermittlungsdefizite und Fehler bei der Bestandsaufnahme der Wohnungsnutzung im Wohn- und Geschäftshaus unserer Mandanten kulminieren sodann auf der S. 21 der Bebauungsplanbegründung in der abwägungsrelevanten Feststellung, dass die „Beeinträchtigungen durch Verschattung auf den Menschen und seine Gesundheit ... zum Teil erheblich“ sind.

Soweit Ziel der Planung eine Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. deren Nachverdichtung im zentralen Versorgungsbereich von Siegburg sei, um einerseits eine Neuinanspruchnahme von Flächen zu mindern und andererseits die Innenstadt zu beleben, und diese Zielsetzung in Konkurrenz zur DIN-gerechten Besonnung aller Wohnungen steht, die mit dem grundsätzlichen Planungsziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung nicht uneingeschränkt vereinbar ist, sieht sich unsere Mandantschaft zur Hervorhebung des sodann nachfolgenden Satzes veranlasst, dass die höhere bauliche Ausnutzung „eine teilweise geringere potentielle ‚Besonnungsdauer‘ der Bestandsbebauung zur Folge haben“ kann. Dass sodann vor „diesem Hintergrund ... eine teilweise ungünstigere, potentielle ‚Besonnungsdauer‘ der Bestandsbebauung hingenommen“ werde, stellt in zweierlei Hinsicht ein beachtliches Abwägungsdefizit dar.

Zum einen beruht dieses Fazit, wie vorstehend ausgeführt, auf rein tatsächlichen Ermittlungsdefiziten, und ist daher bereits vom Sachverhalt her ungenügend begründet.

Zum anderen ist die bloße Hinnahme einer noch dazu durchaus signifikanten Beeinträchtigung der „Besonnungsdauer“ für die Bestandsbebauung eben dann im Sinne einer notwendigen fehlerfreien Abwägung i.S.v. § 1 Abs. 7 BauGB nicht mehr hinnehmbar, wenn und soweit das – einer solchen Schlussfolgerung zugrundeliegende – Gutachten (von ADU cologne) als nicht gerichtsfest, weil fehlerhaft, zurückzuweisen ist (s. oben).

Die Sachverständigen legen ihrem Gutachten unzutreffende respektive unvollständige Anknüpfungstatsachen zugrunde, wodurch die Feststellungen in der Untersuchung schlicht fehlerhaft sind.“

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe lfd. Nr. 4.1.3.1 und 4.1.3.6 zur Bestandsaufnahme der Wohnnutzung

Das Fachgutachten wird entsprechend der tatsächlich vorhandenen Wohnnutzung ab dem 1. Obergeschoss ergänzt.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

4.1.3.18 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

„k) Hinzuweisen ist schlussendlich zum einen auf die Tabelle auf der S. 25 der Bebauungsplanbegründung zum Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ bezüglich der als „z.T. erheblich“ gekennzeichneten Beschattung.

Zum anderen, und noch erheblicher, weil unverständlicher, ist auf der nachfolgenden S. 26 der Bebauungsplanbegründung die Schlussfolgerung, der zufolge die Umweltauswirkungen bei Berücksichtigung aller dargestellten Umweltmaßnahmen für die Schutzgüter weniger erheblich bzw. nicht erheblich seien. Bei dieser Schlussfolgerung fehlt bezüglich des Hauses in der Theodor-Heuss-Straße 3 die wie vorstehend hervorgehobene gegenteilige Erkenntnis, dass hier teilweise noch nicht einmal die Minimal-Anforderung für Wohnnutzung eingehalten wird.

Eine solche, unvollständige, Schlussfolgerung indiziert eine nicht stringente und damit fehlerhafte Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

Aus den vorstehend aufgeführten Unzulänglichkeiten und Fehlern der Bebauungsplanbegründung folgt die Notwendigkeit der von unserer Mandantschaft bereits ausweislich ihrer Stellungnahme vom 18.03.2021 konstruktiv entwickelten Lösungsvorschläge dahingehend, den Rückbau eines Geschosses, einen Rückbau der Staffelgeschosse zur Seite unserer Mandantschaft um 1,5 m wie auch zur Kaiserstraße auf 3,5 m von der äußeren Fassade aus, eines Baus von Maisonette-Wohnungen zur Seite unserer Mandantschaft wie auch eine Reduzierung eines Gewerbegeschosses oder dessen Höhe in Erwägung zu ziehen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe lfd. Nr. 4.1.3.1 zur Stellungnahme vom 18.03.2021

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

4.1.3.19 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls / Beitrag zur Begründung

„6. Die vorstehenden Fehler setzen sich, insoweit „folgerichtig“, in der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG vom 04.06.2020/05.03.2021 auf der S. 9 zur Verschattung, unter Bezugnahme auf die Untersuchung zur potentiellen „Besonnungsdauer“, fort, indem die Bebauung in der Cecilienstraße 8/Theodor-Heuss-Straße 3 bezüglich der Wohnnutzung im ersten Obergeschoss fehlerhaft außer Acht gelassen wird.

Gleiches gilt für den Beitrag zur Begründung von Herrn Kursawe vom 04.06.2020/05.03.2021 (S. 2 und 3) bezüglich der unvollständigen Fokusbildung auf die Wohnnutzungen im zweiten und dritten Obergeschoss, in erneuter Außerachtlassung der bereits im ersten Obergeschoss des „Wohn- und Geschäftshauses Inhausen“ bestehenden – bestandsgeschützten – Wohnnutzung.“

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe lfd. Nr. 4.1.3.6 zur Bestandsaufnahme der Wohnnutzung

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

4.1.3.20 Schalltechnische Untersuchung

„7. Bezüglich der ebenfalls von ADU cologne am 21.08.2020 erstellten schalltechnischen Untersuchung werden die bereits wie vorstehend skizzierten Bedenken – unter Bezugnahme auf das in der Tz. 12 (S. 73) gezogene Fazit – aufrechterhalten, wonach vor allen Fassadenbereichen des Plangebäudes im Nachtzeitraum mit Beurteilungspegeln zu rechnen sei, die über 45 dB(A) lägen, weshalb bei Räumen mit Schlaffunktion (Schlafzimmer, Kinderzimmer) die Fenster aus Gründen des Schutzes vor Außenlärm geschlossen bleiben müssten, weil somit keine Lüftung über Fenster in Kippstellung möglich sei.“

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe lfd. Nr. 4.1.3.13 zur Überschreitung der Orientierungswerte nachts im Plangebiet

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

4.1.3.21 Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und den Eigentumsgrundrechtsschutz

„Einmal ungeachtet des auch insoweit virulenten Umstandes der insgesamt fehlerhaft außer Betracht gebliebenen Wohnnutzung im ersten Obergeschoss, ist die Stadt Siegburg zur Beachtung der bereits mehrfach angeführten allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und den Eigentumsgrundrechtsschutz unserer Mandantschaft bereits bei der Bauleitplanung, und nicht erst bei der bauordnungsrechtlichen Prüfung der Zulässigkeit der durch die Bauleitplanung ermöglichten Bauvorhaben, gehalten, Gefahrensituationen zu ermitteln und in die planerische Abwägung ordnungsgemäß einzustellen, die als Folge der Planung entstehen oder verfestigt werden können, vgl. in diesem Sinne auch BGH, Urt. v. 18.02.1999 – III ZR 272/96, BGHZ 140, 380, 382 f.; ebenso bereits BGHZ 106, 323, 327.

Das einmal mehr unter den Schutz des Art. 14 Abs. 1 GG fallende Eigentum gehört, wie bereits oben ausgeführt, im Rahmen einer hoheitlichen Planungsentscheidung selbstverständlich und in hervorgehobener Weise zu den abwägungserheblichen Belangen, vgl. BVerwG, Urt. v. 01.11.1974 – 4 C 38.71, BVerwGE 47, 144, 154, und v. 23.01.1981 – 4 C 4.78, BVerwGE 61, 295, 301 ff. m.w.N.

Dies gilt nach wie vorstehender Rechtsprechung nicht nur für das Grundeigentum im Plangebiet, dessen Inhalt und Schranken durch die planerischen Festsetzungen unmittelbar und rechtssatzmäßig bestimmt werden.

In der Abwägung zu berücksichtigen sind vielmehr auch die Rechtspositionen Dritter, deren Grundeigentum zwar außerhalb der Plangrenzen, jedoch in der (hier noch dazu unmittelbaren) Nachbarschaft des Plangebietes bzw. in der (direkten) Umgebung des Planvorhabens liegt, und belastenden Einwirkungen der durch den Plan ermöglichten Nutzungen ausgesetzt sein wird, so wie dies bei dem Wohn- und Geschäftsgrundstück unserer Mandantschaft der Fall ist.

Soweit das bauplanungsrechtliche Abwägungsgebot den Anwohnern in der Umgebung des Plangebietes auf diese Weise einen eigentumsrechtlichen Drittschutz vermittelt, solange die planbedingten Beeinträchtigungen (Nachteile, Gefahren) in einem adäquatkausalen Zusammenhang mit der Planung stehen und nicht nur von geringfügiger Art sind – beides ist im vorliegenden Fall eindeutig zu bejahen –, verletzt die Grundnorm des § 1 Abs. 7 BauGB unserer Mandantschaft den hiermit geltend gemachten Anspruch auf Beachtung und gerechte Abwägung ihrer Eigentumspositionen, die in der Verschattungsthematik ihren Niederschlag finden.“

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe lfd. Nr. 4.1.3.1 planbedingte Auswirkungen auf die potentielle Besonnungsdauer und deren Bewertung

Siehe lfd. Nr. 4.1.3.6 zur Bestandsaufnahme der Wohnnutzung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

4.1.3.22 Abwägungsfehler

„Nach alledem erweist sich diese vorhabenbezogene Bebauungsplanung der Stadt Siegburg, die von unserer Mandantschaft bezüglich der durch sie ermöglichten Bauvorhaben ebenso grundsätzlich begrüßt wird wie das dazugehörige Verkehrskonzept zur Erweiterung der Fußgängerzone, als abwägungsfehlerhaft und insofern „nachbesserungsbedürftig“, als es einer größeren Rücksichtnahme der Vorhabenplanung auf die bestandsgeschützte Wohnnutzung – einschließlich des ersten Obergeschosses der Immobilie unserer Mandantschaft – zwingend bedarf.

Sollten folglich die bereits aktenkundigen Lösungsvorschläge unserer Mandantschaft wie auch die vorstehend im Einzelnen dargelegten Bedenken nicht zu der unseres Erachtens notwendigen Korrektur der Untersuchung von ADU cologne zur potentiellen „Besonnungsdauer“ vom 09.07.2020, und mit ihr einhergehend der Aktualisierung der Bebauungsplanbegründung, erfolgen, was wegen der insoweit berührten Grundzüge der Planung an sich eine nochmalige erneute Offenlage notwendig macht, wäre unsere Mandantschaft grundsätzlich geneigt, die wenn auch an sich gutzuheiße vorhabenbezogene Bebauungsplanung einer Überprüfung durch das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG Münster) im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens nach § 47 Abs. 5 VwGO zuzuführen.

Die hiervon insoweit jedenfalls unmittelbar betroffene Vorhabenträgerin mag sich überlegen, ob eine moderate Umplanung und nachhaltigere Rücksichtnahme auf die bestandsgeschützte Wohnbebauung unserer Mandantschaft sich vor diesem Gesamthintergrund nicht als vorzugswürdiger erweisen könnte, als eine die nachweislichen Verschattungseffekte mehr abwägungsfehlerhaft hinnehmende als abwägungsfest auflösende verbindliche Bauleitplanung, die sich in einem Normenkontrollverfahren als „notleidend“ erweisen könnte.“

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe lfd. Nr. 4.1.3.1

Eine Verschattung der unteren Geschosse ist auch durch die vorgeschlagenen Änderungen des Vorhabens zu erwarten. Insofern wird den Vorschlägen nicht gefolgt.

Die angesprochenen Korrekturen in den Planunterlagen erfordern bei Beibehaltung des Planungsziels keine weitere Offenlage.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

4.1.4 Privatperson O mit Schreiben vom 19.04.2021 und 20.04.2021

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt
Nogenter Platz 10
53721 Siegburg

Kaiserstr. ■
53721 Siegburg

KREISSTADT SIEGBURG
DST:
21.04.2021 09:42
61

Siegburg, den 19.04.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 „Kaiser Carré“
Stellungnahme zur erneuten öffentlichen Auslegung
Betr.: Technikgebäude

30.04.21
L

Sehr geehrte Frau Lansmann, sehr geehrte Damen und Herren,

als vom Bauvorhaben betroffene Anwohner möchten wir wie folgt Stellung nehmen zum sog. „Technikgebäude“ des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49:

Gebäudehöhe im Bereich des Technikgebäudes und Umplanung der Dachaufbauten

Eine detaillierte Beurteilung der Veränderungen des Technikgebäudes gegenüber der ersten Offenlage ist aufgrund der dort fehlenden aussagekräftigen Unterlagen nicht möglich.

Ein Vergleich der Ansichten des Technikgebäudes aus der ersten Offenlage mit dem jetzigen Stand ergibt, dass das Haus inkl. Aufbauten nun 15,25 m anstatt 15,00 m hoch ist. Zwar ist durch die Wegnahme des durchgehenden Daches und Senkung der rückwärtigen Mauer die Kaltluftschneise für den Innenbereich des gesamten Carrés (von Cecilienstraße bis Kronprinzenstraße) besser geworden, aber für die Durchlüftung im Innenbereich ist eine echte Absenkung der Gesamthöhe auf ganzer Länge des Technikgebäudes dringend notwendig. Eine Umsetzung der Aufbauten auf das Haupthaus würde hierzu beitragen und auch verhindern, dass zusätzliche Warm- und Abluft der Lüftungsanlagen in den Innenbereich zieht.

Entsprechend dem Leitziel A „Die nachhaltige und umweltschützende Stadtentwicklung“ in Verbindung mit Nr. 1.7 des VBP sollte das Dach des Technikgebäudes analog zum Hauptgebäude begrünt werden. Es ist nicht nachvollziehbar, warum für Gebäude des gleichen Bauvorhabens unterschiedliche Vorschriften gelten sollen. Weiterhin sollte die durch die Baumaßnahme vernichtete vorhandene Begrünung auf dem Gebiet der Bestandsbebauung dauerhaft ersetzt werden müssen. Beide Maßnahmen dienen ebenso wie alle anderen Begrünungsmaßnahmen „der Verbesserung des Kleinklimas (Minderung der Hitzebelastung im Sommer) sowie Rückhaltung von Niederschlagswasser“. Ebenso tragen beide Maßnahmen zur Optimierung der Wohnqualität bei (strategisches Ziel Nr. 3).

Unklar ist, warum der Korpus des Technikgebäudes ohne Dach im Vergleich zur ersten Offenlage jetzt eine Höhe von 13,28 m statt 11,82 m hat. Würde der Fluchtweg vom Innenhof des Carrés nicht über das Technikgebäude führen, sondern direkt in den Bereich der LKW-Anlieferung, wäre der Fluchtweg kürzer und man könnte ggf. die ursprüngliche Gebäudehöhe beibehalten.

Aufgrund der unzureichenden Information der breiten Öffentlichkeit und nicht aussagekräftiger Unterlagen bzgl. des Technikriegels bei der ersten Offenlage im vorangegangenen Jahr wurden die Interessen der Bürger und deren Mitwirkungsmöglichkeiten verwirkt.

Der letzte Sommer war auf der Nordhalbkugel der heißeste Sommer seit Beginn der Wetteraufzeichnungen vor 150 Jahren. Wissenschaftler*innen haben festgestellt, dass bereits eine geringe Innenstadtbegrünung die gefühlte Temperatur um 10° senken und somit Klimaanlage weitgehend überflüssig machen kann. Asphalt, Beton und Glasfassaden heizen sich stark auf, die Wärme wird im Baumaterial gehalten und in Straßenschluchten und Innenhöfen gefangen. Die so erhöhten Temperaturen führen zu einem stark steigenden Gesundheitsrisiko für die Stadtbevölkerung.

Es ist schon sehr verwunderlich, dass vor diesem Hintergrund in Siegburg immer noch an veralteten Bauplänen mit Blockbebauung ohne Luftschneisen und / oder ausreichender Begrünung festgehalten wird. Die Tatsache, dass der Technikbau in einer früheren Version schon einmal wesentlich niedriger geplant war und Herr Köppinger von Pareto noch vor Kurzem in der Presse eine 4-5 Meter niedrigere Variante des Gebäudes für denkbar gehalten hat zeigt, dass das gesamte Bauvorhaben auch anders hätte realisiert werden können.

Die Erhöhung der Attraktivität des Technikgebäudes könnte durchaus auch positiv für den Investor und die Stadt sein. Nach außen hin sichtbare Maßnahmen einer nachhaltigen Bauweise neben einer nachhaltigen Gebäudetechnik würden dem Technikgebäude das Image eines Betonklotzes in der Innenstadt nehmen und eine echte Veränderung innerstädtischer Bauweise darstellen. Ein nach modernen Erkenntnissen gebautes Gebäude würde ebenso die Werthaltigkeit der Immobilie steigern.

Alles in allem ist das Ergebnis der erneuten Offenlegung unbefriedigend, da sie nur bedingt auf die Bedürfnisse der Anwohner eingeht und städtebaulich nach wie vor äußerst fragwürdig ist.

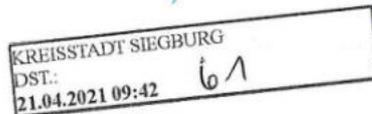
Es bleibt dabei, dass ein 15m hoher und 50m langer Betonklotz, genannt Technikgebäude, die Innenstadt verschandelt und die rückseitigen Anlieger der Kaiserstraße regelrecht „einmauert“. In Zeiten zunehmender Klimaerwärmung und ständig steigender Aufheizung der Innenstädte ist abzusehen, dass aufgrund der Höhe des Technikgebäudes, der fehlenden Begrünung und der fehlenden Luftzufuhr die Innenhöfe regelrecht zum „Backofen“ werden und den Anwohnern im wahrsten Sinne des Wortes die Luft zum Atmen nimmt, zumal weiterhin für uns nicht eindeutig geklärt ist, warum ein solch monströses Gebäude für die technischen Anlagen eines verhältnismäßig kleinen Kaiser-Carrés überhaupt nötig ist.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED], Kaiserstraße ■, Siegburg

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt
Nogenter Platz 10
53721 Siegburg

Kaiserstr. ■
53721 Siegburg



Siegburg, den 20.04.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 „Kaiser Carré“
Stellungnahme zur erneuten öffentlichen Auslegung
Betr.: Art der baulichen Nutzung und Verkehrliche Erschließung

30.04.21

L

Sehr geehrte Frau Lansmann, sehr geehrte Damen und Herren,

als vom Bauvorhaben betroffene Anwohner möchten wir zusätzlich Stellung nehmen zur Art der baulichen Nutzung und Verkehrlichen Erschließung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49:

Art der baulichen Nutzung

Die Verbesserung der Nahversorgung durch einen weiteren Lebensmittelmarkt in der Innenstadt ist sicherlich wünschenswert, wird aber nicht zur Belebung des betroffenen Innenstadtbereiches beitragen, da Nicht-Anwohner vermutlich lieber eine Filiale aufsuchen, die mit dem PKW bequem zu erreichen ist.

In Bezug auf die Belebung der Innenstadt sollte darauf geachtet werden, dass bei Vermietung der Verkaufsflächen im Carré tatsächlich neue Geschäfte angesiedelt werden und nicht bereits vorhandene innerhalb der Stadt einfach nur umziehen und somit an anderer Stelle in der Innenstadt zu weiterem Leerstand führen und auch keine neuen Kunden für die Innenstadt anziehen.

Die maximale Verkaufsfläche für „Sport und Freizeit“ sollte erhöht werden, da sich in Siegburg derzeit kein gutes Angebot für Trendsportarten wie Trecking und Mountainbiking befindet. Um hierfür eine gute Auswahl finden zu können fährt man in der Regel nach Bonn oder Köln oder bestellt im Internet.

Verkehrliche Erschließung

Als Anwohner sehen wir die Folgen des zusätzlichen Verkehrs (Anwohner, Lieferverkehr, Mitarbeiter, Kunden) nicht ganz so optimistisch wie die Gutachten, zumindest nicht in den Stoßzeiten des Berufsverkehrs.

Aus verkehrstechnischen Gründen sollte überlegt werden die Einfahrt und Ausfahrt in die Tiefgarage so zu regeln, dass die Gegenfahrbahn nicht überquert werden muss, da bei hohem Verkehrsaufkommen und in Verbindung mit der gegenüberliegenden Bushaltestelle ein Stau in der Tiefgaragenausfahrt bzw. zusätzlicher Stau beim Abbiegen aus Richtung Kaufhof in die Tiefgarageneinfahrt entstehen kann.

4.2.4.2 Verkehrliche Erschließung – Tiefgarage

„Als Anwohner sehen wir die Folgen des zusätzlichen Verkehrs (Anwohner, Lieferverkehr, Mitarbeiter, Kunden) nicht ganz so optimistisch wie die Gutachten, zumindest nicht in den Stoßzeiten des Berufsverkehrs.“

Aus verkehrstechnischen Gründen sollte überlegt werden die Einfahrt und Ausfahrt in die Tiefgarage so zu regeln, dass die Gegenfahrbahn nicht überquert werden muss, da bei hohem Verkehrsaufkommen und in Verbindung mit der gegenüberliegenden Bushaltestelle ein Stau in der Tiefgaragenausfahrt bzw. zusätzlicher Stau beim Abbiegen aus Richtung Kaufhof in die Tiefgarageneinfahrt entstehen kann.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt von der Cecilienstraße, die Ausfahrt befindet sich in der Theodor-Heuss-Straße. Die Stellplätze in der Tiefgarage stehen ausschließlich der Wohnnutzung zur Verfügung. Die Ausfahrt in die Theodor-Heuss-Straße kann sowohl nach links (Querung der Gegenfahrbahn) als auch nach rechts (keine Querung der Gegenfahrbahn) erfolgen.

Auf Grund der baulichen Rahmenbedingungen ist die neue Tiefgarage nur über eine einspurige Rampe erreichbar jedoch mit getrennter Ein- und Ausfahrt. In der morgendlichen Spitzenstunde wird mit 53 Ausfahrten und 7 Einfahrten gerechnet. In der nachmittäglichen Spitzenstunde mit 13 Ausfahrten und 53 Einfahrten. In der Einfahrt kann sowohl ein Fahrzeug auf dem Privatgrundstück warten sowie ein weiteres bei Bedarf auf dem Gehweg stehen, ohne den fließenden Kfz-Verkehr (Vorrangstraße für Feuerwehr und Notarzt) zu behindern.

Die geplante Anlieferung Gewerbe erfolgt über die Theodor-Heuss-Straße auf dem eigenen Grundstück. In der Theodor-Heuss-Straße fährt der Lkw vorwärts auf das Grundstück und rangiert dort rückwärts in Richtung des Gebäudes. Die Abfahrt der Lkw kann aufgrund der Straßenbreite nur in Richtung Kronprinzenstraße bzw. Johannesstraße erfolgen.

siehe auch Stellungnahme lfd. Nr.4.1.1 und 4.1.3

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

4.2.4.3 Verkehrliche Erschließung – Maßnahmen im Verkehrsraum

„Das Abstellen von Autos auf den Bürgersteigen der Theodor-Heuss-Str. sollte durch bauliche Maßnahmen (Poller und Pfosten) unmöglich gemacht werden, da dort derzeit immer wieder Besucher der AOK „kurz parken“ und die neue Aldi Filiale diesen Trend noch verstärken könnte.“

Zur Sicherung der Ausfahrt aus der rückwärtigen Zufahrt zu den Häusern Kaiserstr. 39-47 auf die Kronprinzenstraße wäre es sinnvoll einen Spiegel auf der gegenüberliegenden Straßenseite anzubringen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplans.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

4.2.4.4 Gebäudehöhe im Bereich des Technikgebäudes und Umplanung der Dachaufbauten

„Ein Vergleich der Ansichten des Technikgebäudes aus der ersten Offenlage mit dem jetzigen Stand ergibt, dass das Haus inkl. Aufbauten nun 15,25 m anstatt 15,00 m hoch ist. Zwar ist durch die Wegnahme des durchgehenden Daches und Senkung der rückwärtigen Mauer die Kaltluftschneise für den Innenbereich des gesamten Carrés (von Cecilienstraße bis Kronprinzenstraße) besser geworden, aber für die Durchlüftung im Innenbereich ist eine echte Absenkung der Gesamthöhe auf ganzer Länge“

des Technikgebäudes dringend notwendig. Eine Umsetzung der Aufbauten auf das Haupthaus würde hierzu beitragen und auch verhindern, dass zusätzliche Warm- und Abluft der Lüftungsanlagen in den Innenbereich zieht.

Entsprechend dem Leitziel A „Die nachhaltige und umweltschützende Stadtentwicklung“ in Verbindung mit Nr. 1.7 des VBP sollte das Dach des Technikgebäudes analog zum Hauptgebäude begrünt werden. Es ist nicht nachvollziehbar, warum für Gebäude des gleichen Bauvorhabens unterschiedliche Vorschriften gelten sollen. Weiterhin sollte die durch die Baumaßnahme vernichtete vorhandene Begrünung auf dem Gebiet der Bestandsbebauung dauerhaft ersetzt werden müssen. Beide Maßnahmen dienen ebenso wie alle anderen Begrünungsmaßnahmen „der Verbesserung des Kleinklimas (Minderung der Hitzebelastung im Sommer) sowie Rückhaltung von Niederschlagswasser“. Ebenso tragen beide Maßnahmen zur Optimierung der Wohnqualität bei (strategisches Ziel Nr. 3). Unklar ist, warum der Korpus des Technikgebäudes ohne Dach im Vergleich zur ersten Offenlage jetzt eine Höhe von 13,28 m statt 11,82 m hat. Würde der Fluchtweg vom Innenhof des Carrés nicht über das Technikgebäude führen, sondern direkt in den Bereich der LKW-Anlieferung, wäre der Fluchtweg kürzer und man könnte ggf. die ursprüngliche Gebäudehöhe beibehalten.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Bereich des Technikgebäudes ist von 80 m ü. NHN auf 78 m ü. NHN reduziert worden. Zulässige Überschreitungen sind für technische Aufbauten definiert. Die Höhe des Technikgebäudes resultiert aus technischen Erfordernissen (erforderliche Raumhöhen im Bereich der Anlieferung, Anlagentechnik und unterschiedlichen Fluchtwege des Haupt- und Nebengebäudes) und wurde auf ein notwendiges Minimum reduziert.

Im Rahmen der Projektrealisierung wird geprüft, ob Technikaufbauten im Bereich des III-geschossigen Baukörpers ggf. entfallen bzw. auf das Dach des Hauptgebäudes verlagert werden können. Unzulässige Immissionen im Umfeld sind durch technische Anlagen auf dem Dach nicht zu befürchten. Eine Dachbegrünung des Technikgebäudes würde zu einer höheren Gebäudehöhe führen.

Hinsichtlich Begrünungsmaßnahmen, siehe lfd. Nr. 4.1.2.5

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

4.2.4.5 Öffentlichkeitsbeteiligung

„Aufgrund der unzureichenden Information der breiten Öffentlichkeit und nicht aussagekräftiger Unterlagen bzgl. des Technikriegels bei der ersten Offenlage im vorangegangenen Jahr wurden die Interessen der Bürger und deren Mitwirkungsmöglichkeiten verwirkt.

*Der letzte Sommer war auf der Nordhalbkugel der heißeste Sommer seit Beginn der Wetteraufzeichnungen vor 150 Jahren. Wissenschaftler*innen haben festgestellt, dass bereits eine geringe Innenstadtbegrünung die gefühlte Temperatur um 10° senken und somit Klimaanlage weitgehend überflüssig machen kann. Asphalt, Beton und Glasfassaden heizen sich stark auf, die Wärme wird im Baumaterial gehalten und in Straßenschluchten und Innenhöfen gefangen. Die so erhöhten Temperaturen führen zu einem stark steigenden Gesundheitsrisiko für die Stadtbevölkerung. Es ist schon sehr verwunderlich, dass vor diesem Hintergrund in Siegburg immer noch an veralteten Bauplänen mit Blockbebauung ohne Luftschneisen und / oder ausreichender Begrünung festgehalten wird. Die Tatsache, dass der Technikbau in einer früheren Version schon einmal wesentlich niedriger geplant war und Herr --- von Pareto noch vor Kurzem in der Presse eine 4-5 Meter niedrigere Variante des Gebäudes für denkbar gehalten hat zeigt, dass das gesamte Bauvorhaben auch anders hätte realisiert werden können.*

Die Erhöhung der Attraktivität des Technikgebäudes könnte durchaus auch positiv für den Investor und die Stadt sein. Nach außen hin sichtbare Maßnahmen einer nachhaltigen Bauweise neben einer nachhaltigen Gebäudetechnik würden dem Technikgebäude das Image eines Betonklotzes in der Innenstadt nehmen und eine echte Veränderung innerstädtischer Bauweise darstellen. Ein nach modernen Erkenntnissen gebautes Gebäude würde ebenso die Werthaltigkeit der Immobilie steigern.“

Stellungnahme der Verwaltung

Grundsätzlich sind im Rahmen der Bauleitplanung Klimaschutz und der Klimaanpassung zu fördern. Durch die Wiedernutzung bereits baulich in Anspruch genommener Flächen und die geplante Nachverdichtung wird die Neuinanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle minimiert. Um der Hitzebelastung im Plangebiet entgegenzuwirken, ist für den Hauptbaukörper eine extensive Begrünung vorgesehen (siehe lfd. Nr. 4.1.4.3). Weitere Begrünungsmaßnahmen werden im Rahmen der Projektrealisierung geprüft.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

4.2.4.6 Auswirkungen des Technikgebäudes auf angrenzende Nutzungen

„Alles in allem ist das Ergebnis der erneuten Offenlegung unbefriedigend, da sie nur bedingt auf die Bedürfnisse der Anwohner eingeht und städtebaulich nach wie vor äußerst fragwürdig ist. Es bleibt dabei, dass ein 15m hoher und 50m langer Betonklotz, genannt Technikgebäude, die Innenstadt verschandelt und die rückseitigen Anlieger der Kaiserstraße regelrecht „einmauert“. In Zeiten zunehmender Klimaerwärmung und ständig steigender Aufheizung der Innenstädte ist abzusehen, dass aufgrund der Höhe des Technikgebäudes, der fehlenden Begrünung und der fehlenden Luftzufuhr die Innenhöfe regelrecht zum „Backofen“ werden und den Anwohnern im wahrsten Sinne des Wortes die Luft zum Atmen nimmt, zumal weiterhin für uns nicht eindeutig geklärt ist, warum ein solch monströses Gebäude für die technischen Anlagen eines verhältnismäßig kleinen Kaiser-Carrés überhaupt nötig ist.“

Stellungnahme der Verwaltung

Städtebauliches Ziel ist es, zur Theodor-Heuss-Straße keine „Rückseite“ zu entwickeln, sondern die Ladenzone von der Kaiserstraße über die Cecilienstraße bis in die Theodor-Heuss-Straße zu verlängern. Dazu gehört auch, den Block zur Theodor-Heuss-Straße über die gesamte Länge zu schließen. Durch die Integration von Lieferzonen, Abstellflächen für Wertstofftonnen und der Tiefgaragein-/ausfahrt können die planbedingten Emissionen gemindert werden.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

4.2.1 Rhein-Sieg-Kreis | Der Landrat | Referat Wirtschaftsförderung und Strategische
Kreisentwicklung mit Schreiben vom ...



Rhein-Sieg-Kreis | Der Landrat | Postfach 1551 | 53705 Siegburg

Stadt Siegburg
Der Bürgermeister
Planungs- und Bauaufsichtsamt
Stadtplanung und Denkmalschutz
Nogenter Platz 10
53721 Siegburg

Referat Wirtschaftsförderung und
Strategische Kreisentwicklung
- Fachbereich 01.3 -
Mühlenstraße 51
53721 Siegburg

Frau Steeger
Zimmer 5.21
Telefon 02241 13-2323
Telefax 02241 13-3116
ulrike.steeger@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
01.04.2021

Mein Zeichen Datum
01.3/Stg 14.04.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49
Kaiser-Carré, Wohn- und Geschäftshaus
Erneute Beteiligung gem. §§ 4 Abs. 2, 4a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Lansmann,

zu o. g. Verfahren wird wie folgt Stellung genommen:

Altlasten / Bodenschutz:

Den Beteiligungsunterlagen zum o. g. Bebauungsplan wurde ein Sanierungskonzept mit Datum 29.06.2020 beigefügt. Die mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, abgestimmte Endversion datiert auf den 23.07.2020 (vgl. Stellungnahme RSK vom 30.09.2020). Die Änderungen betreffen Kapitel 10.

Es wird angeregt, das richtige Sanierungskonzept den Unterlagen beizufügen und

1. in der Begründung (Kap. 4.5 und im Anhang),
2. im Beitrag zur Begründung (Kap. 2.4, S. 6) und
3. unter Punkt 3.1 der textlichen Festsetzungen

das richtige Datum des Sanierungskonzeptes (Juli 2020 oder 23.07.2020) anzugeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Kreissparkasse Köln
IBAN DE94 3705 0299 0001 0077 15
SWIFT-BIC COKSDE33

Postbank Köln
IBAN DE66 3701 0050 0003 8185 00
SWIFT-BIC PBNKDEFF

USt-IdNr. DE123 102 775
Steuer-Nr. 220/5769/0451

Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Der Bereich der ehemaligen chemischen Reinigung (Kaiserstraße 31 – 37) wurde weiter untersucht, da sie als mögliche Quelle einer Grundwasserverunreinigung im weiteren Abstrom (Humperdinckstraße / Ringstraße) in Betracht kommt. Die Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung wurden mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt.

Die gesamte Auffüllung auf dem Grundstück sowie der belastete Boden im Bereich der ehem. Reinigung werden im Zuge der Baugrubenerstellung vollständig ausgehoben. Maßnahmen zum Schutz der Schutzgüter sowie der Gewährleistung von gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen müssen nur im Zuge der Entsiegelung sowie des Bodenaushubs getroffen werden.

Auf das Sanierungskonzept wird in der Begründung hingewiesen. Die Umsetzung des Sanierungskonzeptes wird über den Durchführungsvertrag geregelt.

In den Planungsunterlagen wird das letzte Datum des Sanierungskonzeptes angepasst. Inhaltlich hat sich keine Änderung ergeben.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

4.2.2 Stadt Siegburg – Bauaufsicht - mit Schreiben vom 20.04.2021

Lansmann, Vera

Von: Dominick, Alexander
Gesendet: Dienstag, 20. April 2021 13:32
An: Lansmann, Vera
Cc: Okulu-Peschmann, Arabella
Betreff: Anmerkungen zum VBP 49 Kaiser-Carré, Wohn- und Geschäftshaus, Bereich zwischen Kaiserstraße, Cecilienstraße und Theodor-Heuss-Straße im Siegburger Zentrum

Sehr geehrte Frau Lansmann,

anliegend sende ich Ihnen die Punkte die aus Sicht der Bauaufsicht gegebenenfalls noch zu prüfen sind:

- Die „geschlossene Bauweise“ wird im Bereich des Patio augenscheinlich nicht eingehalten. Hier scheint es sich eher um eine „abweichende Bauweise“ zu handeln.
- Der Bebauungsplan enthält keine Angaben oder Festsetzungen zum Tragwerk. Weder wurde die Höhe festgesetzt (Im Patio ist ausschließlich die Gebäudehöhe mit GH 76.00 m ü NHN festgesetzt. Das seitliche Tragwerk mit einer Höhe 80.70 m ü NHN wurde von seiner Höhe nicht festgesetzt.) noch ist die Position des baulichen Elements im Plan dargestellt.

Hinweis hierzu:

In Gebäudeabschlusswänden an der Grundstücksgrenze sind Öffnungen nicht zulässig. Hierzu sollte eine Bewertung durch ihren Rechtsbeistand in Abstimmung mit ihrem Brandschutzsachverständigen erfolgen. Die Aussage, insbesondere des Sachverständigen für Brandschutz über die Erfordernis des Tragwerks und der erforderlichen brandschutztechnischen Qualität an der Grenze liegt nicht vor. Weiter sollte überprüft werden ob es sich bei der geplanten Größe und der erforderlichen Bauteilstärke noch um ein untergeordnetes Bauteil handelt.

- Die Ansicht des Bauvorhabens aus der Richtung Kronprinzenstraße (Nord) einschließlich des Tragwerks fehlt.
- Die seitlichen Versprünge des Gebäudes sollen sich an Baugrenzen und nicht an Baulinien orientieren. Durch die Nutzung der Baugrenzen werden Abstandsflächen ausgelöst, die ggf. auf das angrenzende Flurstück fallen. Es wird davon ausgegangen, dass die seitlichen Abstandsflächen vor der erneuten Offenlage vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur überprüft wurden (u.a. zum Gebäude Kaiserstraße 39).
- Der Bebauungsplan endet unmittelbar an der Grundstücksgrenze. In den Zeichnungen sind geplante Geländeänderungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche dargestellt. Sollte einer Veränderung der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zugestimmt werden, entstehen u.a. im Bereich der Gebäudezugänge Probleme mit den barrierefreien Zugängen des Gebäudes.
- Das Gebäude verspringt im Bereich Kaiserstraße 39 mit einer schrägen Wandscheibe zum Patio. Diese abgeschrägte Wandscheibe ist in den Ansichten und Schnitt A-A nicht bzw. abweichend von der Kubatur dargestellt.
- In den textlichen Festsetzungen wurde für das Technikgebäude festgesetzt: *Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) - im Bereich des Technikgebäudes: nur Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.* Fallen die Tiefgaragenzufahrt, die Heizzentrale und das Pelletssilo im Kellergeschoss sowie die Anlieferung der Ladenlokale unter die Nebenanlagen gem. §14 BauNVO ?

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne unter der u.g. Telefonnummer zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Alexander Dominick
Kreisstadt Siegburg
Nogenter Platz 10
53721 Siegburg

Telefon 02241-102 1308 (neu)
E-Mail alexander.dominick@siegburg.de

Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

4.2.2.1 Bauweise

„Die „geschlossene Bauweise“ wird im Bereich des Patio augenscheinlich nicht eingehalten. Hier scheint es sich eher um eine „abweichende Bauweise“ zu handeln.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Festsetzung greift die bisherige Festsetzung einer geschlossenen Bauweise im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 46/2, der durch diesen Bebauungsplan überplant wird, auf.

Das Vorhaben soll auf den an den Blockinnenbereich angrenzenden Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Auf dem Flurstück 2209/1, Flur 5, Gemarkung Siegburg, angrenzend an den Bereich des geplanten Innenhofs, sind über die gesamte Länge des Flurstücks bauliche Anlagen auf der Grundstücksgrenze zum Vorhaben vorhanden, an die angebaut werden muss. Auch im Bereich des Flurstückes 2732/1 sind im rückwärtigen Bereich bauliche Anlagen auf der Grundstücksgrenze zum Vorhaben vorhanden. Auch im vorderen Bereich dieses Flurstücks wäre im Fall einer Bebauung zur Kronprinzenstraße eine geschlossene Bauweise angezeigt.

Um die Bebaubarkeit aufgrund der besonderen Grundstücksgeometrie im Bereich des Technikgebäudes zu ermöglichen, wird eine Baulinie auf der hinteren Grundstücksgrenze festgesetzt. Die zwingend einzuhaltende Wandhöhe beträgt 78 m ü. NHN. Auf den Nachbargrundstücken können gleichermaßen bauliche Anlagen auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

4.2.2.2 Festsetzungen zum Tragwerk

„Der Bebauungsplan enthält keine Angaben oder Festsetzungen zum Tragwerk. Weder wurde die Höhe festgesetzt (Im Patio ist ausschließlich die Gebäudehöhe mit GH 76.00 m ü NHN festgesetzt. Das seitliche Tragwerk mit einer Höhe 80.70 m ü NHN wurde von seiner Höhe nicht festgesetzt, noch ist die Position des baulichen Elements im Plan dargestellt.

Hinweis hierzu:

In Gebäudeabschlusswänden an der Grundstücksgrenze sind Öffnungen nicht zulässig. Hierzu sollte eine Bewertung durch ihren Rechtsbeistand in Abstimmung mit ihrem Brandschutzsachverständigen erfolgen. Die Aussage, insbesondere des Sachverständigen für Brandschutz über die Erfordernis des Tragwerks und der erforderlichen brandschutztechnischen Qualität an der Grenze liegt nicht vor. Weiter sollte überprüft werden ob es sich bei der geplanten Größe und der erforderlichen Bauteilstärke noch um ein untergeordnetes Bauteil handelt.“

Stellungnahme der Verwaltung

Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO darf der nördliche Abschluss des Innenhofs die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von 80,9 m ü. NHN überschreiten (textliche Festsetzung lfd. Nr. 1.2.3). Die Lage ist zusätzlich zeichnerisch im Lageplan sowie in der Schnitt-Ansichten D-D nachrichtlich dargestellt. Es werden ergänzende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

4.2.2.3 Ansicht Nord

„Die Ansicht des Bauvorhabens aus der Richtung Kronprinzenstraße (Nord) einschließlich des Tragwerks fehlt.“

Stellungnahme der Verwaltung

Auf Blatt 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplan | Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Ansicht Nord (Schnitt D-D) nachrichtlich dargestellt.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

4.2.2.4 Seitliche Rücksprünge

„Die seitlichen Versprünge des Gebäudes sollen sich an Baugrenzen und nicht an Baulinien orientieren. Durch die Nutzung der Baugrenzen werden Abstandsflächen ausgelöst, die ggf. auf das angrenzende Flurstück fallen. Es wird davon ausgegangen, dass die seitlichen Abstandsflächen vor der erneuten Offenlage vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur überprüft wurden (u.a. zum Gebäude Kaiserstraße 39).“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Abstandsflächen wurden durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur überprüft und liegen auf dem eigenen Grundstück, respektive überschreiten die Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

4.2.2.5 Barrierefreie Zugänge

„Der Bebauungsplan endet unmittelbar an der Grundstücksgrenze. In den Zeichnungen sind geplante Geländeänderungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche dargestellt. Sollte einer Veränderung der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zugestimmt werden, entstehen u. a. im Bereich der Gebäudezugänge Probleme mit den barrierefreien Zugängen des Gebäudes.“

Stellungnahme der Verwaltung

Aufgrund der vorhandenen Topographie müssen die Niveauunterschiede zwischen dem Tiefpunkt im Straßenraum im Bereich Kaiserstraße / Cecilienstraße (64,2 m ü. NHN) und dem Hochpunkt im Bereich Theodor-Heuss-Straße (64,8 m ü. NHN) einerseits und dem Erdgeschossniveau (64,7 m ü. NHN) andererseits ausgeglichen werden. Die Anforderungen an barrierefreie Zugänge werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

4.2.2.6 Übergang zur Kaiserstraße 39

„Das Gebäude verspringt im Bereich Kaiserstraße 39 mit einer schrägen Wandscheibe zum Patio. Diese abgeschrägte Wandscheibe ist in den Ansichten und Schnitt A-A nicht bzw. abweichend von der Kubatur dargestellt.“

Stellungnahme der Verwaltung

Aufgrund des atypischen Grenzverlaufs wird die zum Innenhof orientierte Fassade des Hauptbaukörpers so ausgebildet, dass die Abstandsflächen auf das eigene Grundstück fallen. Der abknickende Verlauf der Fassade (senkrecht zur Grundstücksgrenze) wird durch einen Dämmkeil ausgebildet, wie im Lageplan dargestellt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

4.2.2.7 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

„In den textlichen Festsetzungen wurde für das Technikgebäude festgesetzt: Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) – im Bereich des Technikgebäudes: nur Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Fallen die Tiefgaragenzufahrt, die Heizzentrale und das Pelletssilo im Kellergeschoss sowie die Anlieferung der Ladenlokale unter die Nebenanlagen gem. §14 BauNVO?“

Stellungnahme der Verwaltung

Das Technikgebäude übernimmt insgesamt „dienende“ Funktionen für den Hauptbaukörper, die aufgrund der Hauptnutzung notwendig werden. Hier sind Räume für eine Heizzentrale und Haustechnik sowie im Untergeschoss ein Pelletssilo und andere Nebenräume vorgesehen. In das Technikgebäude ist erdgeschossig sowohl die Anlieferung wie die Zu-/Ausfahrt zur Tiefgarage integriert, um einerseits den Straßenraum zu fassen und andererseits planbedingte Immissionen im Umfeld zu mindern. Kfz-Stellplätze befinden sich ausschließlich unter dem Hauptbaukörper. Zusätzlich ist ein Fluchttreppenhaus vorgesehen, über das der Innenhof entfluchtet werden kann.

Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden entsprechend konkretisiert. Die Begründung wird in Kapitel 7.1 entsprechend ergänzt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.